

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）就領悅服務集團有限公司發出的報告，以供載入本文件。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

吾等就第I-4至I-82頁所載領悅服務集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的過往財務資料作出報告，該等過往財務資料包括 貴集團截至2018年及2019年12月31日止各年度以及截至2020年9月30日止九個月（「有關期間」）的匯總損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表、 貴集團於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日的匯總財務狀況表、 貴公司於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日的財務狀況表和重大會計政策概要及其他說明資料（統稱「過往財務資料」）。第I-4至I-82頁所載過往財務資料為本報告不可或缺的一部份，編製以供載入 貴公司於2021年[●]月[●]日就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板[編纂]而刊發的文件（「文件」）。

### 董事就過往財務資料承擔的責任

貴公司董事負責分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製真實而中肯的過往財務資料，並負責落實董事認為必需的內部控制，確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 申報會計師的責任

吾等的責任是對過往財務資料發表意見，並將吾等的意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*執行工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以合理保證過往財務資料不存在重大錯誤陳述。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。評估該等風險時，申報會計師考慮與實體分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製真實而中肯的過往財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制是否有效發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策是否恰當及所作出會計估計是否合理，以及評價過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信所獲取的證據充分適當，可作為吾等意見的基礎。

## 意見

吾等認為，就本會計師報告而言，過往財務資料已分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準，真實而中肯地反映貴集團於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，以及貴公司於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日的財務狀況，以及貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

## 審閱中期比較財務資料

吾等審閱貴集團中期比較財務資料，該等中期比較財務資料包括截至2019年9月30日止九個月的匯總損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他說明資料（統稱「中期比較財務資料」）。貴公司董事負責分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾

等的審閱對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號由實體的獨立核數師審閱中期財務資料進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事宜的人員作出查詢，及應用分析和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。就會計師報告而言，按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信中期比較財務資料在各重大方面未有分別根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準編製。

## 就聯交所證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例所規定事項出具的報告

### 調整

編製過往財務資料時，未對第I-4頁界定的相關財務報表作出調整。

### 股息

吾等參考過往財務資料附註11，當中載列 貴公司並無就有關期間派付股息。

### 貴公司並無過往財務報表

截至本報告日期， 貴公司自註冊成立日期起並無編製法定財務報表。

此致

領悅服務集團有限公司

列位董事

建銀國際金融有限公司 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

[編纂]

## I 過往財務資料

下文所載過往財務資料為本會計師報告不可或缺的一部份。

貴集團於有關期間的財務報表是過往財務資料的基礎，由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核（「相關財務報表」）。

除另有說明外，過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，所有數值均約整至最接近千位（人民幣千元）。

### 匯總損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益 .....	5	169,004	279,958	176,110	302,278
銷售成本 .....		(123,509)	(193,733)	(126,298)	(198,297)
毛利 .....		45,495	86,225	49,812	103,981
其他收入及收益 .....	5	116	1,613	1,238	3,098
行政開支 .....		(26,618)	(43,405)	(30,610)	(38,930)
其他開支 .....		(95)	(152)	(123)	(712)
融資成本 .....	7	(881)	(546)	(545)	(39)
金融資產減值虧損淨額 .....		(484)	(2,024)	(2,817)	(3,642)
以下公司分佔損益：					
一家合營企業 .....		—	(161)	(175)	47
稅前利潤 .....	6	17,533	41,550	16,780	63,803
所得稅開支 .....	10	(3,459)	(6,190)	(2,330)	(10,003)
年／期內利潤 .....		14,074	35,360	14,450	53,800
以下人士應佔：					
母公司擁有人 .....		11,936	32,090	12,298	50,925
非控股權益 .....		2,138	3,270	2,152	2,875
		<u>14,074</u>	<u>35,360</u>	<u>14,450</u>	<u>53,800</u>
母公司普通權益持有人					
應佔每股盈利					
基本及攤薄 .....	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄一

會計師報告

附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
年／期內利潤 .....	14,074	35,360	14,450	53,800
其他全面收益 不會於其後期間重新分類至 損益的其他全面收益： 指定以公平值計量且 其變動計入其他全面 收益的股權投資：				
公平值變動 .....	(2,682)	(148)	(716)	(1,367)
所得稅影響 .....	402	22	107	205
年／期內全面收益總額 .....	<u>11,794</u>	<u>35,234</u>	<u>13,841</u>	<u>52,638</u>
以下人士應佔：				
母公司擁有人 .....	9,656	31,964	11,689	49,763
非控股權益 .....	<u>2,138</u>	<u>3,270</u>	<u>2,152</u>	<u>2,875</u>
	<u>11,794</u>	<u>35,234</u>	<u>13,841</u>	<u>52,638</u>

附錄一

會計師報告

匯總財務狀況表

	附註	12月31日		9月30日
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	13	793	864	887
預付款項及其他應收款項	21	–	1,667	–
使用權資產	14	404	2,241	1,650
商譽	15	4,302	18,855	22,772
其他無形資產	16	8,457	19,555	18,892
於一家合營企業的投資	17	–	64	111
指定以公平值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資	18	6,921	6,773	5,406
遞延稅項資產	26	1,050	2,552	2,972
<b>非流動資產總值</b>		<b>21,927</b>	<b>52,571</b>	<b>52,690</b>
<b>流動資產</b>				
存貨	19	–	–	2,155
貿易應收款項	20	20,999	41,939	67,616
應收關聯公司款項	33	88,219	108,414	103,385
預付款項及其他應收款項	21	7,184	24,774	31,028
已抵押存款	22	25	–	–
現金及現金等價物	22	24,359	31,096	47,175
<b>流動資產總值</b>		<b>140,786</b>	<b>206,223</b>	<b>251,359</b>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項	23	4,882	9,096	15,171
其他應付款項及應計費用	24	91,732	122,211	134,037
應付關聯公司款項	33	40	361	49,758
計息其他借款	25	12,600	–	–
應付稅項		4,326	6,325	5,555
租賃負債	14	185	713	729
<b>流動負債總額</b>		<b>113,765</b>	<b>138,706</b>	<b>205,250</b>

附錄一

會計師報告

	附註	12月31日		9月30日
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產淨值.....		27,021	67,517	46,109
資產總值減流動負債.....		48,948	120,088	98,799
<b>非流動負債</b>				
租賃負債.....	14	–	1,488	749
遞延稅項負債.....	26	1,246	2,918	2,823
非流動負債總額.....		1,246	4,406	3,572
資產淨值.....		<u>47,702</u>	<u>115,682</u>	<u>95,227</u>
<b>權益</b>				
<b>母公司擁有人應佔權益</b>				
股本.....	27	–	–	–
儲備.....	28	38,137	100,314	81,717
		38,137	100,314	81,717
非控股權益.....		9,565	15,368	13,510
權益總額.....		<u>47,702</u>	<u>115,682</u>	<u>95,227</u>

附錄一

會計師報告

匯總權益變動表

母公司擁有人應佔		按公平值計入 其他全面收益 之金融資產 公平值儲備		資本儲備		合併儲備		已發行股本		法定盈餘儲備		保留盈利		總額		非控股權益		權益總額	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註27	附註28(a)	附註28(b)	附註28(c)	附註28(d)	附註28(e)	附註28(f)	附註28(g)	附註28(h)	附註28(i)	附註28(j)	附註28(k)	附註28(l)	附註28(m)	附註28(n)	附註28(o)	附註28(p)	附註28(q)	附註28(r)
於2018年1月1日	-	5,575	-	(1,017)	2,523	21,400	28,481	1,515	29,996										
年內利潤	-	-	-	-	-	11,936	11,936	2,138	14,074										
年內其他全面收益																			
按公平值計入其他全面收益的 股權投資公平值變動 (稅後淨額)	-	-	-	(2,280)	-	-	(2,280)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,280)
年內全面收益總額	-	-	-	(2,280)	-	11,936	9,656	2,138	11,794										
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	245	245										
收購一家附屬公司(附註30)	-	-	-	-	-	-	-	5,667	5,667										
撥至法定盈餘儲備	-	-	-	-	416	(416)	-	-	-										
於2018年12月31日	-	5,575*	-	(3,297)*	2,939*	32,920*	38,137	9,565	47,702										

\* 該等儲備賬包括於2018年12月31日匯總財務狀況表內的合併儲備總額人民幣38,137,000元。

附錄一

會計師報告

母公司擁有人應佔		按公平值計入						權益總額
		已發行股本	合併儲備	資本儲備	公平值儲備	法定盈餘儲備	保留盈利	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		附註27	附註28(a)	附註28(b)	附註28(c)	附註28(d)		
於2019年1月1日	-	5,575	-	-	(3,297)	2,939	38,137	47,702
年內利潤	-	-	-	-	-	-	32,090	9,565
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	32,090	3,270
按公平值計入其他全面收益的 股權投資公平值變動 (稅後淨額)	-	-	-	-	(126)	-	(126)	-
年內全面收益總額	-	-	-	-	(126)	-	31,964	35,234
收購一家共同控制附屬公司	-	(434)	-	-	-	-	(434)	(434)
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	60
當時母公司注資	-	44,700	-	-	-	-	44,700	44,700
收購一家附屬公司(附註30)	-	-	-	-	-	-	-	3,716
撥至法定盈餘儲備	-	-	-	-	-	3,029	(3,029)	-
向當時股東支付股息	-	-	-	-	-	-	(14,053)	(14,053)
應付非控股股東權益	-	-	-	-	-	-	-	(1,243)
於2019年12月31日	-	49,841*	-	-	(3,423)*	5,968*	100,314	115,682

\* 該等儲備賬包括於2019年12月31日匯總財務狀況表內的合併儲備總額人民幣100,314,000元。

附錄一

會計師報告

母公司擁有人應佔		已發行股本	合併儲備	資本儲備	按公平價值計入 其他全面收益 之金融資產 公平價值儲備	法定盈餘儲備	保留盈利	總額	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註27	附註28(a)	附註28(b)	附註28(c)	附註28(d)					
於2020年1月1日	-	49,841	-	(3,423)	5,968	47,928	100,314	115,682		
期內利潤	-	-	-	-	-	50,925	50,925	53,800		
期內其他全面收益										
按公平價值計入其他全面收益的 股權投資公平價值變動 (稅後淨額)	-	-	-	(1,162)	-	-	(1,162)	(1,162)	-	(1,162)
期內全面收益總額	-	-	-	(1,162)	-	50,925	49,763	52,638	2,875	52,638
出售一家附屬公司(附註31)	-	-	-	-	-	-	-	(1,011)	(1,011)	(1,011)
撥至法定盈餘儲備	-	-	-	-	5,434	(5,434)	-	-	-	-
向當時母公司宣派股息	-	-	-	-	-	(68,360)	(68,360)	(68,360)	-	(68,360)
向非控股股東宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	(3,722)	(3,722)	(3,722)
於2020年9月30日	-	49,841*	-	(4,585)*	11,402*	25,059*	81,717	95,227	13,510	95,227

\* 該等儲備賬包括於2020年9月30日匯總財務狀況表內的合併儲備總額人民幣81,717,000元。

附錄一

會計師報告

匯總現金流量表

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>					
稅前利潤.....		17,533	41,550	16,780	63,803
經調整：					
融資成本.....	7	881	546	545	39
利息收入.....	5	(48)	(171)	(106)	(83)
分佔一家合營企業					
利潤及虧損.....	17	–	161	175	(47)
按公平值計入其他全面收益的					
股權投資股息收入.....	5	–	(324)	(324)	–
出售一家附屬公司虧損.....	–	–	–	637	
物業、廠房及設備折舊.....	6,13	171	334	245	304
使用權資產折舊.....	6,14	203	465	346	591
其他無形資產攤銷.....	6,16	370	1,603	1,051	1,660
貿易應收款項減值.....	6,20	468	1,812	2,515	3,593
其他應收款項減值.....	6,21	16	212	302	49
已抵押存款(增加)/減少...		(25)	25	25	–
存貨增加.....		–	–	–	(2,155)
貿易應收款項增加.....		(3,390)	(22,752)	(24,328)	(30,191)
預付款項及其他					
應收款項增加.....		(358)	(4,424)	(2,035)	(8,704)
貿易應付款項增加.....		2,149	3,753	1,546	6,253
其他應付款項及					
應計費用增加/(減少)...		23,418	19,802	(11,214)	13,262
應收關聯公司款項增加.....		(27,343)	(48,092)	(9,057)	(8,674)
應付關聯公司款項					
增加/(減少).....		40	321	(10)	222
經營所得現金.....		14,085	(5,179)	(23,544)	40,559
已收利息.....		48	77	60	433
已付利息.....		(1,154)	(273)	(272)	(39)
已付稅項.....		(3,063)	(4,489)	(2,977)	(11,265)
經營活動所得/(所用)					
現金流量淨額.....		9,916	(9,864)	(26,733)	29,688

附錄一

會計師報告

附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>				
購買物業、廠房及設備項目..	(499)	(85)	(18)	(322)
購買其他無形資產 .....	(162)	(50)	(44)	(18)
收購附屬公司 .....	(7,116)	(15,715)	(75)	(5,919)
收購一家附屬公司預付款...	-	(1,667)	(550)	-
出售附屬公司 .....	-	-	-	(2,427)
收購一家合營企業 .....	-	(225)	(225)	-
向一家附屬公司非控股 股東墊款 .....	-	(1,338)	(1,338)	-
一家附屬公司非控股 股東償還墊款 .....	1,500	1,000	-	-
其他應收款項增加 .....	-	(9,360)	-	-
向一名第三方墊款 .....	-	-	(1,250)	-
向關聯公司墊款 .....	(55,836)	(192,864)	(118,427)	(61,183)
關聯公司還款 .....	47,435	220,761	129,579	55,663
一名第三方償還墊款 .....	-	-	-	1,320
<b>投資活動(所用)／所得</b>				
現金流量淨額 .....	(14,678)	457	7,652	(12,886)
<b>融資活動所得現金流量</b>				
當時母公司注資 .....	-	44,700	44,700	-
新其他貸款 .....	12,600	-	-	-
償還其他貸款 .....	-	(12,600)	(12,600)	-
非控股股東附屬公司注資...	245	60	30	-
租賃付款本金部份 .....	(422)	(286)	(99)	(723)
收購一家共同控制 附屬公司已付代價 .....	-	(434)	(434)	-
向當時股東支付股息 .....	-	(14,053)	(14,053)	-
向非控股股東支付股息 .....	-	(1,243)	(1,243)	-
<b>融資活動所得／(所用)</b>				
現金流量淨額 .....	12,423	16,144	16,301	(723)

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
現金及現金等價物淨					
增加／(減少)淨額.....		7,661	6,737	(2,780)	16,079
年／期初現金及現金等價物 .		16,698	24,359	24,359	31,096
年／期末現金及現金等價物 .		<u>24,359</u>	<u>31,096</u>	<u>21,579</u>	<u>47,175</u>
現金及現金等價物結餘分析					
現金及現金結餘.....	22	24,384	31,096	21,579	47,175
減：已抵押存款.....	22	25	—	—	—
匯總財務狀況表及現金流量表 所列現金及現金等價物....		<u>24,359</u>	<u>31,096</u>	<u>21,579</u>	<u>47,175</u>

貴公司財務狀況表

	2020年 9月30日
	人民幣千元
<b>流動資產</b>	
現金及現金等價物 .....	—
預付款項及其他應收款項 .....	—
<b>流動資產總值</b> .....	<u>—</u>
<b>非流動資產</b>	
於附屬公司的投資 .....	—
<b>非流動資產總值</b> .....	<u>—</u>
<b>流動負債</b>	
其他應付款項 .....	—
<b>總流動負債</b> .....	<u>—</u>
<b>淨流動負債</b> .....	<u>—</u>
<b>資產總值減流動負債</b> .....	—
<b>資產淨值</b> .....	<u><u>—</u></u>
<b>權益</b>	
<b>母公司擁有人應佔權益</b>	
股本 .....	—
儲備 .....	—
<b>權益總額</b> .....	<u><u>—</u></u>

貴公司於2020年8月28日在開曼群島註冊成立。於註冊成立日期，貴公司配發10,000股每股面值0.01港元的股份（附註27）。

## II 過往財務資料附註

### 1. 公司資料

貴公司為於2020年8月28日於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。貴公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。於有關期間，現時組成貴集團的附屬公司參與提供物業管理服務。

貴公司及其現時組成貴集團的附屬公司進行重組，已於2021年1月21日完成，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構」一段。除重組外，貴公司自註冊成立起並無進行任何業務或營運。

重組前，貴集團當時的母公司為融量集團有限公司。貴公司的控股股東為劉玉輝先生、劉策先生、劉浩威先生、王濤女士、龍一勤女士及侯三利女士（「控股股東」）。

於有關期間末，貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，該等附屬公司全部為私營有限責任公司（如在香港以外地區註冊成立，則基本上與在香港註冊成立的私營公司有類似特徵），詳情如下：

名稱	註冊成立／成立地點		註冊股本面值	貴公司應佔	
	附註	及日期以及營業地點		股權百分比	主營業務
間接持有：					
領悅物業服務集團有限公司 （「領悅物業服務」）	(1)	中國／中國內地 2002年1月21日	人民幣50,000,000元	100%	物業管理
四川領匯企業管理有限公司 （「四川領匯」）	(2)	中國／中國內地 2008年1月10日	人民幣1,000,000元	100%	物業管理
烏魯木齊領匯都能物業服務 有限公司 （「烏魯木齊領匯都能」）	(1)	中國／中國內地 2018年7月23日	人民幣500,000元	100%	物業管理
綿陽融匯領悅物業管理有限 公司（「綿陽融匯領悅」）	(1)	中國／中國內地 2019年8月13日	人民幣500,000元	100%	物業管理
四川領居智慧生活服務有限 公司（「四川領居智慧」）	(1)	中國／中國內地 2020年9月27日	人民幣500,000元	100%	物業管理
四川滙豐億景物業服務有限 公司（「四川滙豐億景」）*	(1)	中國／中國內地 2018年11月22日	人民幣500,000元	50%	物業管理
吉林省君逸物業服務有限公司 （「吉林君逸」）*	(2)	中國／中國內地 2013年1月29日	人民幣500,000元	55%	物業管理

附錄一

會計師報告

名稱	附註	註冊成立／成立地點 及日期以及營業地點	註冊股本面值	貴公司應佔 股權百分比	主營業務
間接持有（續）：					
眉山市天富物業管理服務有限公司（「眉山天富」）*	(1)	中國／中國內地 2010年3月25日	人民幣5,000,000元	51%	物業管理
成都和誠領匯物業管理有限責任公司（「成都和誠領匯」）*	(1)	中國／中國內地 2019年6月3日	人民幣500,000元	51%	物業管理
新鄉市領匯美滿物業服務有限公司（「新鄉領匯美滿」）*	(1)	中國／中國內地 2019年6月4日	人民幣500,000元	51%	物業管理
新鄉領匯物業服務有限公司（「新鄉領匯」）*	(1)	中國／中國內地 2019年6月11日	人民幣500,000元	51%	物業管理
眉山領匯延天物業服務有限公司（「眉山領匯延天」）*	(1)	中國／中國內地 2019年8月7日	人民幣500,000元	70%	物業管理
資陽市車城佳美物業有限公司（「資陽佳美」）*	(2)	中國／中國內地 2004年3月3日	人民幣3,010,000元	53.69%	物業管理
資陽市佳美保安服務有限公司（「資陽佳美保安」）*	(1)	中國／中國內地 2019年1月16日	人民幣1,060,000元	53.69%	物業管理
資陽市好佳美電子商務有限公司（「資陽好佳美」）*	(1)	中國／中國內地 2015年9月7日	人民幣360,000元	53.69%	物業管理
新地（成都）物業服務有限公司（「成都新地」）*	(1)	中國／中國內地 2006年7月7日	人民幣3,210,000元	100.00%	物業管理
庫車星宇悅物業服務有限公司（「庫車星宇悅」）*	(1)	中國／中國內地 2020年7月8日	人民幣200,000元	55%	物業管理
巴州匯悅美湖物業服務有限公司（「巴州匯悅美湖」）*	(1)	中國／中國內地 2020年5月28日	人民幣500,000元	52%	物業管理
駐馬店匯悅物業服務有限公司（「駐馬店匯悅」）*	(1)	中國／中國內地 2020年7月1日	人民幣500,000元	52%	物業管理
鄭州匯悅物業服務有限公司（「鄭州匯悅」）*	(1)	中國／中國內地 2020年9月23日	人民幣500,000元	52%	物業管理

- \* 該等公司為 貴公司非全資附屬公司的附屬公司，因此，由於 貴公司對其擁有控制權，故列為附屬公司。
- (1) 該等實體並無就截至2018年及2019年12月31日止年度編製及刊發經審核財務報表，原因為該等公司不受有關規則及法規的法定審核規定規限。
- (2) 按照中國公認會計準則及法規編製的截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表已經中國註冊執業會計師事務所中匯會計師事務所（特殊普通合伙）成都分所審核。

## 2.1 呈列基準

根據本文件「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段詳述的重組， 貴公司於有關期間結束後在2021年1月21日成為現時組成 貴集團的公司的控股公司。於重組前後，現時組成 貴集團的公司均由控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃通過合併會計原則按匯總基礎編製，猶如重組已於有關期間開始時完成。

貴集團於有關期間及截至2019年9月30日止九個月的匯總損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表包括自最早呈列日期起現時組成 貴集團的所有公司或自附屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制的日期起（以較短期間為準）的業績及現金流量。 貴集團於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日的匯總財務狀況表已編製以從控股股東的角度使用現有賬面值呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。並無就重組作出任何調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。

重組前，除控股股東以外的各方持有的附屬公司及／或業務的股權及其變動，採用匯總會計原則於權益呈列為非控股權益。

所有集團內交易及結餘已於匯總賬目時對銷。

## 2.2 編製基準

過往財務資料根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的所有準則及詮釋）編製。 貴集團編製整個有關期間及截至2020年9月30日止九個月的過往財務資料時，已提早採納自2018年1月1日開始的會計期間生效的國際財務報告準則連同相關過渡性條文。

貴公司於編製整個有關期間的過往財務資料時應用自2018年1月1日或之後開始的年度生效的國際財務報告準則第9號*金融工具*。國際財務報告準則第9號將債務工具投資歸納為三個金融資產分類：攤銷成本、以公平值計量且其變動計入其他全面收益及以公平值計量且其變動計入損益。分類乃取決於實體管理債務工具的業務模式及其合同現金流量特性。金融負債則歸納為兩個分類：攤銷成本及以公平值計量且其變動計入損益。國際財務報告準則第9號為確認減值虧損引入新模式－預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式，為對國際會計準則第39號已產生虧損模式之改變。國際財務報告準則第9號訂有一個「三階段」方法，其以初始確認後金融資產信貸質素之變動為基礎。 貴公司已獲准提前採納國際財務報告準則第9號及其修訂本。

貴公司於編製整個有關期間的過往財務資料時，已採納國際財務報告準則第15號*客戶合同收益*及國際財務報告準則第15號修訂本*澄清國際財務報告準則第15號客戶合同收益*，該準則及其修訂本自2018年1月1日或之後開始的年度生效。國際財務報告準則第15號建立新五步模式入賬客戶合同收益。根據國際財

務報告準則第15號，收益以反映實體預期有權就向客戶轉讓貨品或服務而收取代價的金額確認。國際財務報告準則第15號的準則就計量及確認收益提供更加結構化的方法。貴公司已獲准提前採納國際財務報告準則第15號及其修訂本。

貴公司於編製整個有關期間的過往財務資料時，已提早採納國際財務報告準則第16號租賃，該準則自2019年1月1日或之後開始的年度生效。國際財務報告準則第16號載列確認、計量、呈報及披露租賃的原則，並規定承租人就多數租賃確認資產及負債。國際財務報告準則第16號包括給予承租人的兩項可選擇確認豁免項目－低價值資產租賃及短期租賃。於租賃開始日期，承租人需確認用於支付租賃付款的負債（即租賃負債），而資產指於租期內使用相關資產的權利（即使用權資產）。貴公司已獲准提前採納國際財務報告準則第16號及其修訂本。

過往財務資料根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產除外。

### 2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

貴集團尚未於過往財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴集團擬於該等準則生效時採納該等準則（倘適用）。

國際財務報告準則第17號	保險合同 <sup>4</sup>
國際會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第3號修訂本	概念框架指引 <sup>2</sup>
國際會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定使用前的所得款項 <sup>2</sup>
國際會計準則第37號修訂本	有償合同－履行合同的成本 <sup>2</sup>
國際財務報告準則2018年至2020年 週期的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國 際財務報告準則第16號隨附的示例及國際會計準則第41 號修訂本 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第16號修訂本	Covid-19相關的租金寬減 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第4號修訂本	延長採用國際財務報告準則第9號的臨時豁免 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第17號修訂本	保險合同 <sup>4、6</sup>
國際財務報告第10號及 國際會計準則第28號修訂本	投資者及其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入 <sup>5</sup>
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號、 國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第4號及 國際財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革－第二階段 <sup>1</sup>

- 1 於2021年1月1日或之後開始的年度生效
- 2 於2022年1月1日或之後開始的年度生效
- 3 於2020年6月1日或之後開始的年度生效
- 4 於2023年1月1日或之後開始的年度生效
- 5 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納
- 6 由於2020年6月發佈了國際財務報告準則第17號修訂本，經修訂的國際財務報告準則第4號擴大了臨時豁免，允許發行人對2023年1月1日之前開始的年度應用國際會計準則第39號，而非應用國際財務報告準則第9號

貴集團現正評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於首次應用時的影響。迄今得出的結論為採納該等準則對貴集團的財務狀況及財務表現不會有重大影響。

## 2.4 重大會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。

當 貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力（即 貴集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則 貴集團於評估是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的業績根據已收及應收股息計入 貴公司損益。

倘事實及情況顯示上文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

倘 貴集團失去對附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債，(ii)任何非控制權益的賬面值及(iii)計入權益的累計折算差額；並確認(i)所收代價的公平值，(ii)保留的任何投資的公平值及(iii)損益賬中任何因此產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收益中確認的 貴集團應佔部份按猶如 貴集團直接出售有關資產或負債時被要求之相同基礎（如適用）重新分類至損益或保留盈利。

### 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司為 貴集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象的財務和經營決策的權力，但不是控制或共同控制該等決策的權力。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合同協議對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

貴集團於聯營公司及合營企業的投資乃按 貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於匯總財務狀況表列賬。

貴集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績及其他全面收益分別計入匯總損益表及匯總其他全面收益表。此外，倘於聯營公司或合營企業的權益直接確認變動，則 貴集團會於匯總權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。 貴集團與其聯營公司或合營企業間交易的未變現收益及虧損將以 貴集團於聯營公司或合營企業的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽作為 貴集團對聯營公司或合營企業投資的一部份入賬。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權後，貴集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。聯營公司或合營企業於失去重大影響力或共同控制權時的賬面值與剩餘投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益確認。

當聯營公司或合營企業的投資歸類為持作出售時，則按國際財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務入賬。

#### 共同控制合併以外的業務合併及商譽

就共同控制合併以外的實體或業務的業務合併以收購法入賬。轉讓的代價以收購日期的公平值計算，該公平值為貴集團轉讓的資產於收購日期的公平值、貴集團自被收購方的前任擁有人承擔的負債以及貴集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。於每個業務合併中，貴集團選擇是否以公平值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他部份按公平值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

貴集團收購業務時，會根據合同條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定，其中包括分離被收購方主合同中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段進行，則先前持有的股權按收購日期的公平值重新計量，由此產生的任何盈虧於損益確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公平值確認。分類為一項資產或負債的或然代價按公平值計量，公平值的任何變動於損益確認。倘將或然代價分類為權益，則毋須重新計量，其後結算於權益中入賬。

商譽起初按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及貴集團先前持有的被收購方股權的公平值的總和，超逾與所收購可識別資產淨額及所承擔負債的差額。倘總代價及其他項目低於所收購資產淨額的公平值，於重新評估後其差額將於損益賬內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽賬面值須每年作減值測試，若任何事件或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢討。貴集團會於每年12月31日進行年度商譽減值測試。就減值測試而言，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至貴集團各現金產生單位或多組現金產生單位，該等現金產生單位預期會受惠於合併帶來的協同效益，而不論貴集團其他資產或負債有否分配至該等單位或單位組別。

減值乃按評估與商譽有關的現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額而釐定。倘現金產生單位（或現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值時，則確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於未來期間回撥。

倘商譽被分配到現金產生單位（或現金產生單位組別）的部份而該單位業務已出售，則於釐定出售業務收益或虧損時，將出售業務相關的商譽計入該業務賬面值。在此情況下出售的商譽，乃按出售業務與所保留現金產生單位部份的相對價值計量。

### 受共同控制的業務合併

過往財務資料包括出現共同控制合併的合併實體或企業的財務報表項目，猶如其自該等合併實體或企業首次受控制實體控制之日起已合併。

合併實體或企業的資產淨值採用以控制方角度的現有賬面值合併列賬。並無在控制方權益存續的情況下，於共同控制合併時確認商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出成本的部份。

匯總損益及其他全面收益表包括各合併實體或企業由最早呈列日期起或自實體或企業首次受共同控制之日起（以較短期間為準，而不論共同控制合併日期）的業績。

該等實體採納一套統一會計政策。所有集團間交易、結餘及合併實體或企業之間的交易未變現收益均會撤銷。

### 公平值計量

公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產公平值的計量則參考市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於不同情況的估值技術，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於過往財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公平值層級內進行分類：

第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）

第二層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值技術

第三層級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

就按經常基準於財務報表中確認的資產及負債而言，貴集團於各有關期間末重新評估分類（根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層級輸入數據），以釐定各層級之間有否發生轉移。

### 非金融資產減值

倘存在任何減值跡象，或當須每年就資產進行減值檢測（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外），則會估計資產的可收回數額。資產的可收回數額乃按資產或現金產生單位的使用價值或公平值減出售成本兩者的較高者計算，而個別資產須分開計算，除非資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別的現金流入，於此情況下，則可收回數額按資產所屬現金產生單位的可收回數額計算。

僅在資產賬面值高於其可收回數額的情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映貨幣時間值及資產特定風險的現時市場評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與該減值資產功能相符的開支類別於產生期間自損益中扣除。

貴集團會在各有關期間末評估是否有跡象顯示以前所確認的減值虧損已不在或可能減少。倘出現此等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以確定資產（商譽除外）可收回金額的估計有變時，方會撥回先前確認的減值虧損，但撥回後的數額不得超逾假設於過往年度並無就該項資產確認減值虧損而應釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損撥回會計入產生期間的損益，除非資產以重估金額入賬，在此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的有關會計政策列賬。

### 關聯方

以下人士被視為 貴集團的關聯方，倘：

(a) 有關方為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士

- (i) 擁有 貴集團的控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團有重大的影響；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 該人士為實體且符合下列任何一項條件：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一實體為第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體乃向 貴集團或 貴集團相關實體的僱員提供的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體為(a)所述人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指人士對實體有重大影響或屬該實體（或該實體母公司）主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團旗下任一成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

## 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。當物業、廠房及設備項目分類為持作出售或屬於分類為持作出售的處置組的一部份時，該項目不計提折舊，並按國際財務報告準則第5號進行會計處理。物業、廠房及設備類項目的成本包括其購買價及任何令資產投入運作及將資產運往擬定用途地點的直接應計費用。

物業、廠房及設備類項目投入運作後產生的維修及保養費等支出通常於產生期間自損益扣除。倘符合確認條件，則主要檢查費用可按撥充資本計入資產的賬面值作為重置成本。倘物業、廠房及設備的主要部份須分階段重置，則貴集團將該等部份確認為具有特定可使用年期的個別資產並相應計提折舊。

折舊以直線法計算，按各項物業、廠房及設備的估計可使用年期撇銷其成本。就此而言，所使用的主要年率如下：

機械 .....	20%至33.3%
電子設備.....	20%至33.3%

倘物業、廠房及設備項目的各部份有不同可使用年期，則該項目的成本須在各部份之間合理分配，而各部份須單獨計提折舊。貴公司至少於各財政年度末檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目（包括初始確認的任何主要部份）於出售或預期其使用或出售不會產生任何未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產年度在損益確認的任何出售或報廢收益或虧損為有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額。

## 無形資產（商譽除外）

單獨取得的其他無形資產於初始確認時按成本計量。業務合併取得的其他無形資產的成本為收購日期的公平值。其他無形資產的可使用年期分為有限期或無限期。有限期的其他無形資產隨後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。有限可使用年期的其他無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末檢討一次。

無限使用年期的其他無形資產每年單獨進行減值測試，或在現金產生單位層面進行減值測試。此類無形資產並不攤銷。每年對無限期年期的無形資產的使用年期進行覆核，以釐定無限期年期評估是否仍然合理。倘不是，則將使用年期評估由無限期更改為有限期，並按往後基準入賬。

## 軟件

所購買軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於3年的估計可使用年內按直線法攤銷。

## 客戶關係

業務合併獲得的客戶關係於收購日以公平值確認。客戶關係具有有限使用年期，以成本減累計攤銷及任何減值虧損列示。攤銷乃使用直線法於預期可使用年內計算，經考慮有關物業管理合同續訂模式的先前經驗（即10年）。

## 租賃

貴集團於合同簽立時評估合同是否屬於或包含租賃。倘合同含有以代價交換在特定時段使用已識別資產的控制權，則屬於或包含租賃的合同。

### 貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃採用單一確認及計量方式，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴集團就租賃付款確認租賃負債，而使用權資產則代表使用相關資產的權利。

#### a) 使用權資產

使用權資產乃於租賃開始日（即相關資產可供使用之日）確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本，以及在開始日期或之前作出的租賃付款減去收到的任何租賃優惠。已確認的使用權資產在其租期及估計可使用年期的較短者內按直線法計提折舊如下：

租賃辦公樓.....	1至5年
------------	------

倘租賃資產的所有權於租賃期結束前轉移予貴集團或成本反映購買選擇權的行使，則以資產的估計可使用年期計算折舊。

#### b) 租賃負債

貴集團於租賃開始日期按將於租期內作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款（包括實質性固定付款）減任何應收租賃獎勵、取決於指數或利率的可變租賃付款及根據剩餘價值擔保預定期將支付的款項。租賃付款亦包括合理確定貴集團可行使購買權的行使價及終止租賃的罰金付款（倘租賃條款反映貴集團行使終止權）。並無取決於指數或利率的可變租賃付款於導致支付發生的事件或狀況發生期間確認為開支。

計算租賃付款的現值時，因為租約隱含利率不可輕易釐定，故貴集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。開始日期後，租賃負債的款項隨利率增加而增加，因所作租賃付款而減少。此外，倘租賃條款發生修改或變更、租賃付款發生變動（例如因指數或利率變更導致未來租賃付款發生變化）或就購買相關資產變更選擇權評估變更，則會重新計量租賃負債的賬面值。

#### c) 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團對樓宇及設備的短期租賃（即租期為自開始日期起計12個月或以下且不含購買選擇權的租賃）採用短期租賃確認豁免，亦對視為低價值的辦公室設備和筆記型電腦租賃採用低價值資產租賃確認豁免。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

## 投資及其他金融資產

### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本及以公平值計量且其變動計入其他全面收益。

初始確認時金融資產的分類取決於金融資產的合同現金流量特徵及 貴集團管理該等資產的業務模式。除並無包含重大融資部份或 貴集團已就此採用不調整重大融資部份影響的實際權宜方法的貿易應收款項外， 貴集團初始以公平值加（倘屬並非以公平值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。不含重大融資部份或 貴集團已採用實際權宜方法的貿易應收款項根據下文「收益確認」所載政策按國際財務報告準則第15號釐定的交易價計量。

金融資產須就未償還本金產生僅用作支付本金及利息（「僅用作支付本金及利息」）的現金流量，方可按攤銷成本或以公平值計量且其變動計入其他全面收益的方式分類及計量。所產生現金流量並非僅用作支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式，均以公平值計量且其變動計入損益的方式分類及計量。

貴集團管理其金融資產的業務模式指其如何管理金融資產以產生現金流量。業務模式決定了現金流量的產生方式，即收取合同現金流量還是出售金融資產，或兩者皆有。按攤銷成本分類及計量的金融資產按目標為持有金融資產以收取合同現金流的業務模式持有，而以公平值計量且其變動計入其他全面收益方式分類及計量的金融資產則按目標為持有以收取合同現金流及出售的業務模式持有。並非按上述業務模式持有的金融資產以公平值計量且其變動計入損益的方式分類及計量。

所有以常規方式買賣的金融資產均在交易日（ 貴集團承諾購買或出售該資產的日期）確認。以常規方式買賣指在市場上通常由法規或慣例規定的期限內交付資產的金融資產買賣。

#### 後續計量

##### 按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益確認。

##### 以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產（股權投資）

於初始確認後，當符合國際會計準則第32號金融工具：呈列的定義且非持作交易時， 貴集團可選擇將其權益投資不可撤銷地分類為以公平值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資。分類乃按個別工具基準釐定。

此等金融資產的收益及虧損不會結轉至損益及其他全面收益表。股息將於確立支付權後，與股息相關的經濟利益將流入 貴集團，且能可靠地計量股息金額時，在損益及其他全面收益表中確認為其他收入，惟如 貴集團獲得有關所得款項利益作為金融資產的部份收回成本則除外。在此情況下，有關收益會入賬其他全面收益。指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資毋須進行減值評估。

#### 終止確認金融資產

倘發生下列情況，金融資產（或（視情況而定）金融資產一部份或一組同類金融資產的一部份）基本上會終止確認（即自 貴集團的匯總財務狀況表移除）：

- 自資產收取現金流的權利屆滿；或
- 貴集團已轉讓自資產收取現金流的權利，或有責任根據「轉手」安排在無重大延誤的情況下將已收取的現金流量全部支付予第三方；及(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部份風險及回報，或(b) 貴集團既無轉讓亦無保留該資產的絕大部份風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓收取資產現金流量的權利或已訂立轉手安排， 貴集團會評估有否保留該資產擁有權的風險及回報以及相關程度。倘 貴集團既無轉讓亦無保留該資產絕大部份風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則繼續按 貴集團之持續參與確認所轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以 貴集團保留之相關權利及責任為基準計量。

倘以已轉移資產提供擔保的方式持續參與，則以該資產原賬面值及 貴集團或須償還的代價上限中較低者計量。

### 金融資產減值

貴集團就並非以公平值計量且其變動計入損益的所有債務工具的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）確認撥備。預期信貸虧損乃基於根據合同收取的合同現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他信貸提升措施。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信用風險而言，預期信貸虧損為未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提撥備。就自初始確認起已經顯著增加的信用風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備（整個存續期的預期信貸虧損）。

於各報告日期， 貴集團評估金融工具的信用風險自初始確認以來有否顯著增加。於評估時， 貴集團會對比報告日期有關金融工具的違約風險與初始確認日期有關金融工具的違約風險，並考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得合理及可充當證明作用的資料，包括過往及前瞻性資料。

倘內部或外部資料顯示，在計及 貴集團持有的任何信貸提升措施前， 貴集團不大可能悉數收回未償還合同款項，則 貴集團認為金融資產已違約。倘無法合理預期收回合同現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產，在一般方法下可能會發生減值，並於計量預期信貸虧損時按以下階段分類，惟應用簡化方法的貿易應收款項除外，詳情如下。

第一階段－金融工具的信用風險自初始確認以來未有大幅上升，其虧損撥備按12個月預期信貸虧損計量

第二階段－金融工具的信用風險自初始確認後大幅上升，但並非信貸減值金融資產，且其虧損撥備按整個存續期的預期信貸虧損計量

第三階段－於報告日期信貸減值的金融資產（但非購買或原始信貸減值），其虧損撥備按整個存續期的預期信貸虧損計量

#### 簡化方法

就並無包含重大融資部份的貿易應收款項而言， 貴集團計算預期信貸虧損時採用簡化方法。根據簡化方法， 貴集團並無追蹤信用風險的變化，反而於各報告日期根據整個存續期的預期信貸虧損確認減值撥備。 貴集團已根據其過往信貸虧損經驗，制定撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

## 金融負債

### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借款或應付款項（視情況而定）。

所有金融負債初始均按公平值確認，如為貸款及借款與應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯公司款項以及計息其他借款。

### 後續計量

金融負債的後續計量取決於其以下分類：

#### 按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，金融負債隨後使用實際利率法按攤銷成本計量，惟貼現影響並不重大者則按成本計量。當負債終止確認以及按實際利率進行攤銷程序時，收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部份的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的財務成本。

#### 終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任被解除或撤銷或屆滿時終止確認。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部份條款均有差別的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改被視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益內確認。

#### 抵銷金融工具

當且僅當現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於財務狀況表內呈報。

## 存貨

購買停車場的成本乃於扣除回扣及折扣後釐定。可變現淨值是日常業務過程中的估計售價減去估計的完工成本及進行銷售所需的估計成本。

## 現金及現金等價物

就匯總現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及可隨時轉換為已知金額現金、價值變動風險不大、通常於購買後三個月內到期之短期高流動性投資，減去應要求還款及構成貴集團現金管理之不可或缺部份的銀行透支。

就匯總財務狀況表而言，現金及現金等價物包括沒有限制用途的手頭現金及存放銀行的現金。

## 撥備

如因過往事件導致現有債務（法定或推定）及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如貼現影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於各有關期間末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額，列作財務費用計入損益內。

## 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認，即於其他全面收益確認或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債，按預期稅務當局退回或已付予稅務當局的金額，根據於各有關期間末已實施或實際上已實施的稅率（及稅法），考慮 貴集團經營所在國家當時的詮釋及慣例計量。

遞延稅項採用負債法就於各有關期間末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽、資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司及一家聯營公司之投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產之確認以有應課稅利潤可動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉進行對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司及一家聯營公司之投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅在暫時差額於可見將來很有可能撥回以及將有應課稅利潤可動用暫時差額進行對銷的情況下，方予確認。

於各有關期間末檢討遞延稅項資產的賬面值，並相應扣減至不再可能有足夠應課稅利潤可動用全部或部份遞延稅項資產。未確認遞延稅項資產會於各有關期間末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於各有關期間末已實施或實際上已實施的稅率（及稅法）計量。

當及僅當 貴集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局對同一課稅實體或不同課稅實體於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債所徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

#### 政府補貼

倘可合理保證將獲得政府補貼及符合所有附帶條件，則按公平值確認政府補貼。倘該補貼與一項開支項目有關，則於擬補償成本產生期間系統地確認為收入。

#### 收益確認

##### 客戶合同收益

客戶合同收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映 貴集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。

當合同代價包含可變金額，代價估計為 貴集團轉讓貨品或服務予客戶時將有權換取的金額。可變代價於合同訂立時作估計並受限制，直至已確認的累計收益金額不大可能出現重大收益撥回，當時可變代價的相關不確定性隨即獲解決。

倘合同中包含為客戶提供超過一年的重大融資利益（撥付轉讓貨品或服務至客戶）的融資部份，則收益按應收金額的現值計量，並使用 貴集團與客戶之間於合同開始時的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合同中包含為 貴集團提供超過一年的重大融資利益的融資部份，則根據該合同確認的收益包括按實際利率法計算的合同負債所產生的利息開支。對於客戶付款與轉讓承諾貨品或服務的時間差不超過一年的合同，交易價不會就重大融資部份的影響使用國際財務報告準則第15號的可行權宜方法進行調整。

##### (a) 物業管理服務

就物業管理服務而言， 貴集團按定期提供服務的固定金額開具賬單，並確認 貴集團有權開具發票的金額及與已完成的履約價值直接對應的金額作為收益。

貴集團就物業管理服務按包幹制收取物業管理費。

包幹制下， 貴集團有權保留所收取的全額物業管理費。就物業管理費而言， 貴集團須承擔有關（其中包括）員工、清潔、垃圾處置、園藝及園林綠化、保安及涵蓋公用區域的一般開銷成本的開支。於合同期內，倘 貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支， 貴集團無權要求業主支付不足金額。

因此，於包幹制下， 貴集團將收益確認為 貴集團向業主及物業開發商收取的物業管理費全額。

該等服務是由在具體期間不確定次數的行動所履行。因此，收益按直線法於具體期間確認，除非有證據證明其他方法可更佳表示完成階段，而服務成本於履行相關服務發生時確認。

(b) 非業主增值服務

非業主增值服務的收益主要包括向物業開發商提供前期規劃及設計諮詢服務的收益、於交付前階段向物業開發商提供清潔、保安、綠化以及維修及保養服務的收益以及保安支援服務的收益。貴集團預先與客戶協議各項服務的價格，並確認貴集團有權開具發票的金額及與已完成的履約價值直接對應的金額作為收益。該等服務產生的收益乃於預定期間按直線法確認，因為客戶同時獲得並消耗貴集團提供的利益。

非業主增值服務的收益亦包括向物業開發商提供協銷服務、為非業主量身定制的額外定制服務、房屋維修服務及交付前檢驗服務的收益，於提供有關諮詢服務時確認。

(c) 社區增值服務

社區增值服務的收益包括臨時停車服務、量身定制的額外定制服務、房屋維修服務、前期規劃及設計諮詢服務的收益，於提供有關服務時確認。

由於客戶同時獲得及消耗貴集團所提供的利益，提供公用事業收集服務、社區公用區域及廣告攤位租賃服務的收益於預定期間按直線法確認。

(d) 其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法，採用於金融工具預計年期或更短期間（如適用）將估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率確認。

股息收入於股東收取付款的權利獲確定時確認，與股息有關的經濟利益將可能流向貴集團，且股息金額能夠可靠計量。

合同負債

合同負債於貴集團轉讓相關商品或服務前收到客戶付款或付款到期時（以較早者為準）確認。當貴集團履約時（即向客戶轉讓相關商品或服務的控制權），合同負債確認為收益。

合同成本

除作為存貨、物業、廠房及設備以及其他無形資產資本化的成本外，履行與客戶合同所產生的成本，倘符合以下所有條件，則資本化為資產：

- (a) 成本直接與合同或實體可以明確確定的預期合同相關。
- (b) 成本產生或增強將用於達至（或繼續達至）未來履約責任的實體資源。
- (c) 預計成本將會收回。

資本化合同成本按系統化基準攤銷及計入損益表，與向客戶轉移資產相關的貨品或服務的基準一致。其他合同成本於產生時列為開支。

## 僱員福利

### 養老金計劃

貴集團於中國內地營運的附屬公司的僱員須參加當地市政府實施的中央養老金計劃。於中國內地營運的附屬公司須按僱員薪金的若干百分比向中央養老金計劃供款。該等供款於根據中央養老金計劃的規則成為應付款項時自損益扣除。

## 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

因 貴公司組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，故同時建議及宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時隨即確認為負債。

## 外幣

過往財務資料以人民幣呈列，而人民幣是 貴公司的功能貨幣，乃因 貴集團主要業務在中國內地進行。 貴集團內各實體自行釐定其功能貨幣，計入各實體財務報表的項目乃以該功能貨幣列值。 貴集團旗下實體錄得的外幣交易初步使用交易日各自的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按各有關期間末功能貨幣的匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益確認。

以外幣為單位而按歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而以公平值計量的非貨幣項目按計量公平值當日的匯率換算。換算以公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理（即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認）。

為釐定初步確認有關資產的匯率、終止確認非貨幣資產或與預收代價相關的非貨幣負債時的開支或收入，首次交易日指 貴集團初步確認非貨幣資產或預收代價產生的非貨幣負債的日期。如有多個預付或預收款項，則 貴集團釐定各支付預付款項或收到預收代價的交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣並非人民幣。於各有關期間末，該等實體的資產及負債按現行匯率換算為人民幣，而其損益及其他全面收益表則按年內加權平均匯率換算為人民幣。

因此產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計。出售外國業務時，與該項外國業務有關的其他全面收益的組成部份於損益及其他全面收益表確認。

收購海外業務產生的任何商譽及收購所導致資產及負債賬面值的任何公平值調整按海外業務的資產及負債處理，並按收市匯率換算。

### 3. 重大會計判斷及估算

編製 貴集團過往財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響收益、開支、資產及負債的報告金額及其附帶披露，以及或有負債的披露。該等假設及估計的不確定性可能導致未來須對受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整的結果。

#### 估計不明朗因素

於有關期間末，可能引致資產與負債的賬面值於下個財政年度或須予以重大調整的有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源披露如下。

#### 商譽減值

貴集團至少每年釐定商譽是否出現減值。該過程需要估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。貴集團須於估計使用價值時對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦須選用合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，商譽的賬面值分別為人民幣4,302,000元、人民幣18,855,000元及人民幣22,772,000元。進一步詳情載於過往財務資料附註15。

#### 貿易應收款項預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶群體組別（即按地理位置、客戶類型及評級）的逾期日數釐定。

撥備矩陣初步根據 貴集團過往觀察違約率而作出。貴集團將按前瞻性資料校正矩陣以調整過往信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟狀況（即通脹率）預期將於下一年度轉差而可能導致違約數目增加，則會調整過往觀察違約率。於各報告日期，已更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間相關性的評估為重大估計。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟狀況變化相當敏感。貴集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況可能無法代表客戶未來的實際違約情況。有關 貴集團貿易應收款項預期信貸虧損的資料披露於過往財務資料附註20。

#### 非金融長期資產（商譽除外）減值

貴集團於各有關期間末評估所有非金融資產（包括使用權資產、物業、廠房及設備以及其他無形資產）有否任何減值跡象。此等非金融長期資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超逾其可收回金額（即公平值減出售成本與使用價值的較高者），則視為已減值。公平值減出售成本按自同類資產公平交易中具約束力的銷售或租賃交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

#### 租賃－估計增量借款利率

貴集團無法即時釐定租賃的內在利率，因此使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為 貴集團為了在相若經濟環境取得收購與使用權資產價值相近的資產所需資金（具有同類抵押擔保）而須於相若時段支付的利率。因此，增量借款利率反映 貴集團「應付」的利率，倘無可觀察利率（例如無訂立融資交易的附屬公司），或需要調整以反映租賃條款及條件（例如租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立）時，則須作出估計。 貴集團使用可觀察輸入數據（如有，例如市場利率）估計增量借款利率，並須作出若干有關特定實體的估計，例如相關附屬公司單獨的信貸評級。

#### 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

貴集團須繳納中國企業所得稅。由於地方稅務局尚未確認有關所得稅的若干事宜，故釐定所得稅撥備時須根據目前已頒佈的稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項的最終稅款數額有別於原已記錄的數額，則差額會影響差額變現期間的所得稅及稅項撥備。

#### 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認，惟以將有應課稅利潤可用以抵銷可抵扣暫時性差異以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。可予確認的遞延稅項資產數額須由管理層根據未來可能出現應課稅利潤的時間及數額以及未來稅項計劃策略作出重大判斷後釐定。詳情載於過往財務資料附註26。

#### 4. 經營分部資料

貴集團主要從事物業管理服務。為進行資源配置及績效評估而向 貴集團主要經營決策者所報告的資料側重於 貴集團的整體經營業績，因 貴集團的資源經過整合且並無分散經營分部資料可提供。因此，並無呈列經營分部資料。

#### 地區資料

於有關期間，由於 貴集團所有收益均於中國內地產生，且其所有長期資產／資本開支均位於中國內地／在中國內地產生， 貴集團在單一地區經營。因此，並無進一步呈列地區資料。

#### 有關主要客戶的資料

截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，來自領地控股集團有限公司及其附屬公司（「領地控股集團」）的收益分別佔 貴集團收益的32.4%、25.1%及20.0%。除領地控股集團的收益外，各有關期間向單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售所得收益均無佔 貴集團收益的10%或以上。

5. 收益、其他收入及收益

收益指於各有關期間的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務產生的收入。

對收益以及其他收入及收益的分析如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
客戶合同收益				
物業管理服務.....	113,723	182,282	113,409	209,925
非業主增值服務.....	48,831	90,040	58,157	80,971
社區增值服務.....	6,450	7,636	4,544	11,382
	<u>169,004</u>	<u>279,958</u>	<u>176,110</u>	<u>302,278</u>

客戶合同收益

(i) 分拆收益資料

	物業管理服務	非業主 增值服務	社區 增值服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2018年12月31日止年度				
收益類型				
提供服務.....	113,723	48,831	6,450	169,004
客戶合同收益總額.....	<u>113,723</u>	<u>48,831</u>	<u>6,450</u>	<u>169,004</u>
地區市場				
中國內地.....	<u>113,723</u>	<u>48,831</u>	<u>6,450</u>	<u>169,004</u>
確認收益時間				
於一段時間內確認的收益.....	113,723	48,374	1,192	163,289
於某一時間點確認的收益.....	—	457	5,258	5,715
客戶合同收益總額.....	<u>113,723</u>	<u>48,831</u>	<u>6,450</u>	<u>169,004</u>

附錄一

會計師報告

	物業管理服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	社區 增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>				
<b>收益類型</b>				
提供服務.....	182,282	90,040	7,636	279,958
客戶合同收益總額.....	<u>182,282</u>	<u>90,040</u>	<u>7,636</u>	<u>279,958</u>
<b>地區市場</b>				
中國內地.....	<u>182,282</u>	<u>90,040</u>	<u>7,636</u>	<u>279,958</u>
<b>確認收益時間</b>				
於一段時間內確認的收益.....	182,282	88,070	1,213	271,565
於某一時間點確認的收益.....	-	1,970	6,423	8,393
客戶合同收益總額.....	<u>182,282</u>	<u>90,040</u>	<u>7,636</u>	<u>279,958</u>
<b>截至2019年9月30日</b>				
<b>止九個月（未經審核）</b>				
<b>收益類型</b>				
提供服務.....	113,409	58,157	4,544	176,110
客戶合同收益總額.....	<u>113,409</u>	<u>58,157</u>	<u>4,544</u>	<u>176,110</u>
<b>地區市場</b>				
中國內地.....	<u>113,409</u>	<u>58,157</u>	<u>4,544</u>	<u>176,110</u>
<b>確認收益時間</b>				
於一段時間內確認的收益.....	113,409	57,956	1,076	172,441
於某一時間點確認的收益.....	-	201	3,468	3,669
客戶合同收益總額.....	<u>113,409</u>	<u>58,157</u>	<u>4,544</u>	<u>176,110</u>

附錄一

會計師報告

	物業管理服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	社區 增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2020年9月30日止九個月</b>				
<b>收益類型</b>				
提供服務.....	209,925	80,971	11,382	302,278
客戶合同收益總額.....	<u>209,925</u>	<u>80,971</u>	<u>11,382</u>	<u>302,278</u>
<b>地區市場</b>				
中國內地.....	<u>209,925</u>	<u>80,971</u>	<u>11,382</u>	<u>302,278</u>
<b>確認收益時間</b>				
於一段時間內確認的收益.....	209,925	79,623	3,871	293,419
於某一時間點確認的收益.....	—	1,348	7,511	8,859
客戶合同收益總額.....	<u>209,925</u>	<u>80,971</u>	<u>11,382</u>	<u>302,278</u>

下表載列於有關期間計入各有關期間開始時合同負債的已確認收益金額：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初計入合同負債的 已確認收益：				
物業管理服務.....	<u>27,460</u>	<u>36,197</u>	<u>27,147</u>	<u>43,269</u>

(ii) 未履行履約責任

就物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務而言，貴集團定期確認金額相當於有權開具發票且與貴集團迄今為止履約對客戶的價值直接對應金額的收益。貴集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合同的剩餘履約責任。

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
<b>其他收入及收益</b>				
銀行利息收入.....	48	77	60	78
來自一名第三方的利息收入.....	–	94	46	5
以公平值計量且其變動 計入其他全面收益的				
股權投資股息收入.....	–	324	324	–
政府補貼.....	28	903	678	2,901
向一家合營企業收取 管理諮詢服務費.....	–	170	85	85
其他.....	40	45	45	29
	<u>116</u>	<u>1,613</u>	<u>1,238</u>	<u>3,098</u>

6. 稅前利潤

貴集團稅前利潤已扣除以下各項：

	附註	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
		2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
已提供服務成本*.....		123,509	193,733	126,298	198,297
物業、廠房及設備折舊.....	13	171	334	245	304
使用權資產折舊.....	14(a)	203	465	346	591
其他無形資產攤銷.....	16	370	1,603	1,051	1,660
核數師薪酬.....		14	74	55	960
金融資產減值淨額					
貿易應收款項減值淨額.....	20	468	1,812	2,515	3,593
其他應收款項減值淨額.....	21	16	212	302	49
僱員福利開支 (不包括董事及最高行政 人員薪酬(附註8)):					
工資、薪金及其他津貼.....		90,708	142,520	93,045	146,337
養老金計劃供款及社會福利..		8,303	16,790	10,805	11,165
		<u>99,011</u>	<u>159,310</u>	<u>103,850</u>	<u>157,502</u>

\* 截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，僱員福利開支金額分別為人民幣78,088,000元、人民幣125,317,000元、人民幣79,354,000元及人民幣130,453,000元，均已計入服務成本。

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
其他貸款利息.....	873	541	541	—
租賃負債利息開支(附註14).....	8	5	4	39
	<u>881</u>	<u>546</u>	<u>545</u>	<u>39</u>

## 8. 董事及最高行政人員薪酬

於2020年8月28日，劉玉輝先生獲委任為 貴公司董事。有關期間結束後，劉玉輝先生於2021年1月26日獲委任為董事長並調任為執行董事。羅紅萍女士於2021年1月26日獲委任為 貴公司執行董事。王濤女士及侯三利女士於2021年1月26日獲委任為 貴公司非執行董事。

董事自集團實體已收或應收薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
袍金				
其他酬金：				
工資、津貼及實物福利.....	—	—	—	—
績效獎金.....	—	—	—	—
養老金計劃供款及社會福利.....	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

(a) 獨立非執行董事

於有關期間結束後，羅瑩女士、鄒丹女士及張倩女士於2021年[●]獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於有關期間，概無應付獨立非執行董事任何酬金。

(b) 執行董事及非執行董事

截至2018年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	績效獎金	養老金計劃 供款及 社會福利	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
劉玉輝先生.....	-	-	-	-	-
羅紅萍女士.....	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
非執行董事：					
王濤女士.....	-	-	-	-	-
侯三利女士.....	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至2019年12月31日止年度

	袍金	工資、津貼 及實物福利	績效獎金	養老金計劃 供款及 社會福利	薪酬合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
劉玉輝先生.....	-	-	-	-	-
羅紅萍女士.....	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
非執行董事：					
王濤女士.....	-	-	-	-	-
侯三利女士.....	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附錄一

會計師報告

截至2019年9月30日止九個月（未經審核）

	養老金計劃 供款及 社會福利				薪酬合計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	工資、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效獎金 人民幣千元	社會福利 人民幣千元	
執行董事：					
劉玉輝先生.....	-	-	-	-	-
羅紅萍女士.....	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
非執行董事：					
王濤女士.....	-	-	-	-	-
侯三利女士.....	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至2020年9月30日止九個月

	養老金計劃 供款及 社會福利				薪酬合計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	工資、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效獎金 人民幣千元	社會福利 人民幣千元	
執行董事：					
劉玉輝先生.....	-	-	-	-	-
羅紅萍女士.....	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
非執行董事：					
王濤女士.....	-	-	-	-	-
侯三利女士.....	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至2018年及2019年止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，概無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

## 9. 五名最高薪酬僱員

截至2018年及2019年止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月的五名最高薪酬僱員不包括董事，該等僱員的薪酬詳情載於上文附註8。截至2018年及2019年止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，並非 貴公司董事或最高行政人員的餘下5名、5名、5名及5名最高薪酬僱員的薪酬詳情載列如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
工資、津貼及實物福利 . . . . .	2,218	1,852	1,576	1,132
績效獎金 . . . . .	1,253	936	921	559
養老金計劃供款及社會福利 . . . . .	311	287	241	215
	<u>3,782</u>	<u>3,075</u>	<u>2,738</u>	<u>1,906</u>

薪酬位於以下範圍且既非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
			(未經審核)	
零至500,000港元 . . . . .	–	1	2	4
500,001港元至1,000,000港元 . . . . .	5	4	3	1
1,000,001港元至1,500,000港元 . . . . .	–	–	–	–
合計 . . . . .	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

## 10. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生及源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規， 貴集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅。由於 貴集團於香港註冊成立的附屬公司於截至2018年及2019年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，因此該等公司亦毋須繳納所得稅。

貴集團於中國內地經營的所有附屬公司均須根據《中華人民共和國企業所得稅法》繳稅。於有關期間內共有三種稅率，包括25%的稅率，以及西部優惠稅率政策及小型微利企業優惠稅率政策項下的15%。截至2020年9月30日止九個月，領悅物業服務及其西部份公司須按15%的所得稅稅率繳稅，其餘分公司則須按25%的所得稅稅率繳稅。除四川領匯及資陽佳美外，其他附屬公司符合小型微利企業優惠稅率政策的資格。四川領匯採用25%的所得稅稅率，而資陽佳美採用15%的西部優惠所得稅稅率。

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
即期－中國內地：				
年／期內稅項支出.....	3,591	6,501	2,822	10,334
遞延稅項 (附註26).....	(132)	(311)	(492)	(331)
年／期內稅項支出總額.....	<u>3,459</u>	<u>6,190</u>	<u>2,330</u>	<u>10,003</u>

貴公司及其大部份附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除稅前溢利.....	17,533	41,550	16,780	63,803
按法定稅率計算.....	4,383	10,388	4,195	15,951
按特定省份或地方部門 實施的較低稅率計算.....	(1,277)	(4,475)	(2,159)	(5,974)
不可扣稅開支.....	293	307	331	37
未確認的稅務虧損及 可扣稅暫時差額.....	60	17	6	5
毋須納稅收入.....	–	(81)	(81)	–
過往年度利用的稅務虧損.....	–	(6)	(6)	(4)
歸屬於一間合營企業的損益.....	–	40	44	(12)
按 貴集團實際稅率計算的 稅項支出.....	<u>3,459</u>	<u>6,190</u>	<u>2,330</u>	<u>10,003</u>

截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年9月30日止九個月，合營企業應佔的稅項抵免分別為零、人民幣54,000元及人民幣58,000元。截至2020年9月30日止九個月，合營企業應佔的稅項抵免為人民幣16,000元。兩者均計入匯總損益及其他全面收益表內中的「應佔合營企業的損益」。

11. 股息

貴公司自註冊成立之日起並無派付或宣派任何股息。

貴集團在完成重組前，先後於截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月向非控股股東分派作出零、人民幣1,243,000元及人民幣3,722,000元。

貴集團在完成重組前，於截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月向當時股東分派零、人民幣14,053,000元及零。

貴集團在完成重組前，於截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月向當時母公司分派零、零及人民幣68,360,000元。

附錄一

會計師報告

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

由於進行重組及已編製有關期間的貴集團業績（編製基準披露於過往財務資料附註2.1），故將每股盈利資料納入本報告並無任何意義，因此並無呈列有關資料。

13. 物業、廠房及設備

	機器 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2018年12月31日</b>			
於2018年1月1日			
成本 .....	574	1,290	1,864
累計折舊 .....	(344)	(1,055)	(1,399)
賬面淨值 .....	<u>230</u>	<u>235</u>	<u>465</u>
於2018年1月1日 .....	230	235	465
添置 .....	-	499	499
年內折舊撥備 (附註6) .....	(69)	(102)	(171)
於2018年12月31日，扣除累計折舊 .....	<u>161</u>	<u>632</u>	<u>793</u>
於2018年12月31日			
成本 .....	574	1,789	2,363
累計折舊 .....	(413)	(1,157)	(1,570)
賬面淨值 .....	<u>161</u>	<u>632</u>	<u>793</u>
	機器 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2019年12月31日</b>			
於2019年1月1日			
成本 .....	574	1,789	2,363
累計折舊 .....	(413)	(1,157)	(1,570)
賬面淨值 .....	<u>161</u>	<u>632</u>	<u>793</u>
於2019年1月1日 .....	161	632	793
添置 .....	38	47	85
收購附屬公司 (附註30) .....	53	267	320
年內折舊撥備 (附註6) .....	(115)	(219)	(334)
於2019年12月31日，扣除累計折舊 .....	<u>137</u>	<u>727</u>	<u>864</u>
於2019年12月31日			
成本 .....	665	2,103	2,768
累計折舊 .....	(528)	(1,376)	(1,904)
賬面淨值 .....	<u>137</u>	<u>727</u>	<u>864</u>

附錄一

會計師報告

	機器 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2020年9月30日</b>			
於2020年1月1日			
成本 .....	665	2,103	2,768
累計折舊 .....	(528)	(1,376)	(1,904)
賬面淨值 .....	<u>137</u>	<u>727</u>	<u>864</u>
於2020年1月1日 .....			
添置 .....	106	216	322
收購附屬公司 (附註30) .....	-	5	5
期內折舊撥備 (附註6) .....	(52)	(252)	(304)
於2020年9月30日，扣除累計折舊 .....	<u>191</u>	<u>696</u>	<u>887</u>
於2020年9月30日			
成本 .....	771	2,324	3,095
累計折舊 .....	(580)	(1,628)	(2,208)
賬面淨值 .....	<u>191</u>	<u>696</u>	<u>887</u>

14. 租賃

貴集團作為承租人

貴集團租賃多棟樓宇內的若干單位作為辦公空間。租期範圍為一年至五年。一般而言，貴集團不可向貴集團以外人士轉讓及分租租賃資產。

(a) 使用權資產

於各有關期間 貴集團使用權資產的賬面值及變動如下：

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初 .....	-	404	2,241
添置 .....	607	2,302	-
折舊開支 (附註6) .....	(203)	(465)	(591)
於年／期末 .....	<u>404</u>	<u>2,241</u>	<u>1,650</u>



附錄一

會計師報告

15. 商譽

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初成本及賬面淨值	-	4,302	18,855
收購附屬公司 (附註30)	4,302	14,553	3,917
年／期末成本及賬面淨值	4,302	18,855	22,772

商譽減值測試

於有關期間，貴集團已完成收購眉山天富、資陽佳美及成都新地，代價分別為人民幣10,200,000元、人民幣18,861,000元及人民幣9,000,000元，導致確認商譽分別人民幣4,302,000元、人民幣14,553,000元及人民幣3,917,000元。

就減值測試而言，貴集團因上述業務合併獲得的商譽與被視作現金產生單位（「現金產生單位」）的附屬公司有關。該現金產生單位的可收回金額基於使用價值計算而釐定，該計算乃根據管理層編製五年期財務預算使用現金流量預測進行。

於2018年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益年增長率	終端增長率	貼現率
		人民幣千元			
眉山天富	物業管理	4,302	3%	3%	18.0%

於2019年12月31日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益年增長率	終端增長率	貼現率
		人民幣千元			
眉山天富	物業管理	4,302	3%	3%	18.0%
資陽佳美	物業管理	14,553	3-4%	3%	18.0%

於2020年9月30日

現金產生單位	主要業務	商譽	收益年增長率	終端增長率	貼現率
		人民幣千元			
眉山天富	物業管理	4,302	3%	3%	18.0%
資陽佳美	物業管理	14,553	3-4%	3%	18.0%
成都新地	物業管理	3,917	4~105%	3%	18.0%

附錄一

會計師報告

有關期間上述現金產生單位使用價值的計算乃基於若干假設進行。管理層為進行商譽減值測試而預測各自的現金產生單位現金流量所依據的各項主要假設如下：

貼現率－所用貼現率為稅前貼現率，並反映與相關單位有關的特定風險。

收益年增長率－於評估日期後五年的現金產生單位預測收益增長率為計算使用價值所用的假設之一。

終端增長率－經計及現行行業慣例，終端增長率預估將為3.0%。

於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，以現金產生單位可收回金額超出賬面值的部份計量的淨空詳情載列如下：

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
眉山天富.....	3,766	5,550	6,660
資陽佳美.....	—	11,064	16,878
成都新地.....	—	—	1,890
	<u>3,766</u>	<u>16,614</u>	<u>25,428</u>

管理層已對商譽減值測試進行敏感性分析。下表載列於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日可單獨消除剩餘淨空的貼現率或收益年增長率的假設變動：

	眉山天富	資陽佳美	成都新地
於2018年12月31日			
貼現率上升.....	2.6%	—	—
收益年增長率下降.....	3.0%	—	—
於2019年12月31日			
貼現率上升.....	3.9%	2.8%	—
收益年增長率下降.....	3.8%	2.6%	—
於2020年9月30日			
貼現率上升.....	5.0%	4.8%	3.1%
收益年增長率下降.....	5.3%	4.0%	3.0%

於各有關期間結束時，貴集團管理層認為上述主要假設並無出現會導致現金產生單位的賬面值超過其可收回金額的合理可能變動。貴集團管理層認為，截至各有關期間末，其現金產生單位均無任何減值。

附錄一

會計師報告

16. 其他無形資產

	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2018年12月31日</b>			
年初：			
成本 .....	62	-	62
累積攤銷 .....	(62)	-	(62)
賬面淨值 .....	-	-	-
年初賬面值 .....	-	-	-
添置 .....	162	-	162
收購附屬公司 (附註30) .....	-	8,665	8,665
年內攤銷 (附註6) .....	(9)	(361)	(370)
年內賬面值 .....	153	8,304	8,457
年末：			
成本 .....	224	8,665	8,889
累積攤銷 .....	(71)	(361)	(432)
賬面淨值 .....	153	8,304	8,457
	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2019年12月31日</b>			
年初：			
成本 .....	224	8,665	8,889
累積攤銷 .....	(71)	(361)	(432)
賬面淨值 .....	153	8,304	8,457
年初賬面值 .....	153	8,304	8,457
添置 .....	50	-	50
收購附屬公司 (附註30) .....	-	12,651	12,651
年內攤銷 (附註6) .....	(104)	(1,499)	(1,603)
年內賬面值 .....	99	19,456	19,555
年末：			
成本 .....	274	21,316	21,590
累積攤銷 .....	(175)	(1,860)	(2,035)
賬面淨值 .....	99	19,456	19,555

附錄一

會計師報告

	軟件	客戶關係	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2020年9月20日</b>			
期初：			
成本 .....	274	21,316	21,590
累積攤銷 .....	(175)	(1,860)	(2,035)
賬面淨值 .....	<u>99</u>	<u>19,456</u>	<u>19,555</u>
期初賬面值 .....	99	19,456	19,555
添置 .....	18	-	18
收購附屬公司 (附註30) .....	-	979	979
期內攤銷 (附註6) .....	(45)	(1,615)	(1,660)
期末賬面值 .....	<u>72</u>	<u>18,820</u>	<u>18,892</u>
期末：			
成本 .....	292	22,295	22,587
累積攤銷 .....	(220)	(3,475)	(3,695)
賬面淨值 .....	<u>72</u>	<u>18,820</u>	<u>18,892</u>

17. 於一家合營企業的投資

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	-	64	111

貴集團合營企業詳情如下：

名稱	所持有已發行 股份的詳情	註冊及 營業地點	以下各項的百分比			主營業務
			所有權	表決權	利潤分享	
鎮雄領匯物業 管理有限公司 (「鎮雄領匯」)	人民幣500,000元	中國／中國內地	45%	45%	45%	物業管理

附註1：根據投資框架協議及鎮雄領匯的組織章程細則，該實體的所有股東決議案須由全體股東一致議決。因此，該實體於2019年12月31日及2020年9月30日按 貴集團合營企業列賬。

附錄一

會計師報告

下表闡釋並非個別重大的 貴集團合營企業匯總財務資料：

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內應佔合營企業虧損 .....	-	(161)	47
應佔合營企業全面虧損總額 .....	-	(161)	47
貴集團於合營企業的投資賬面總值 .....	-	64	111

18. 指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
指定以公平值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資 以公平值計量的非上市股本投資 .....	6,921	6,773	5,406

上述股權投資不可撤銷地指定為按公平值計入其他全面收益，因為 貴集團認為該等投資屬戰略性質。

19. 存貨

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向關聯方購買的停車位 .....	-	-	2,155

20. 貿易應收款項

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項 .....	23,941	46,693	75,963
減值 .....	(2,942)	(4,754)	(8,347)
	20,999	41,939	67,616

貿易應收款項主要來源於物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務乃根據相關協議條款提供，應於發出繳款通知書時支付應收款項。

附錄一

會計師報告

於各有關期間末貿易應收款項的賬齡分析（基於發票日期及扣除虧損撥備）如下：

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	16,207	35,686	56,140
一至兩年	3,489	4,363	7,757
兩至三年	958	1,330	2,438
三年以上	345	560	1,281
	<u>20,999</u>	<u>41,939</u>	<u>67,616</u>

貿易應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	2,474	2,942	4,754
減值虧損淨額（附註6）	468	1,812	3,593
已撤銷的無法收回款項	—	—	—
年／期末	<u>2,942</u>	<u>4,754</u>	<u>8,347</u>

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期天數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時間值及於報告日期可得有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。

下文載列採用撥備矩陣計量的 貴集團貿易應收款項的信貸風險資料：

2018年12月31日

	逾期				總計
	一年以下	一至兩年	兩至三年	超過三年	
預期信貸虧損率(%)	5.74	17.26	36.18	66.47	
總賬面值（人民幣千元）	17,194	4,217	1,501	1,029	23,941
預期信貸虧損 （人民幣千元）	987	728	543	684	2,942

附錄一

會計師報告

2019年12月31日

	逾期				總計
	一年以下	一至兩年	兩至三年	超過三年	
預期信貸虧損率(%) . . . . .	5.63	17.38	36.03	63.09	
總賬面值 (人民幣千元) . . .	37,816	5,281	2,079	1,517	46,693
預期信貸虧損 (人民幣千元)	2,130	918	749	957	4,754

2020年9月30日

	逾期				總計
	一年以下	一至兩年	兩至三年	超過三年	
預期信貸虧損率(%) . . . . .	5.56	17.41	35.89	61.42	
總賬面值 (人民幣千元) . . .	59,448	9,392	3,803	3,320	75,963
預期信貸虧損 (人民幣千元) . . . . .	3,308	1,635	1,365	2,039	8,347

21. 預付款項及其他應收款項

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動			
應收第三方款項 (附註34) . . . . .	-	11,051	9,360
代表客戶向公用事業供應商預付款項 . . . . .	813	2,075	3,287
應收附屬公司非控股權益款項 (附註34) . . . . .	2,700	3,038	3,038
其他預付款項 . . . . .	1,357	3,338	6,651
僱員墊款 . . . . .	995	1,675	3,159
按金 . . . . .	281	1,337	2,332
其他應收款項 (附註34) . . . . .	1,159	2,593	3,583
	<u>7,305</u>	<u>25,107</u>	<u>31,410</u>
減：減值撥備 . . . . .	(121)	(333)	(382)
	<u>7,184</u>	<u>24,774</u>	<u>31,028</u>
非即期			
投資一間附屬公司的預付款項 . . . . .	-	1,667	-

其他應收款項為無抵押且無固定償還期限。

其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	105	121	333
減值虧損淨額 (附註6)	16	212	49
已撤銷的無法收回款項	—	—	—
年／期末	<u>121</u>	<u>333</u>	<u>382</u>

貴集團定期根據過往結算記錄及過往經驗對計入應收第三方款項、僱員墊款及按金的其他應收款項進行單獨可收回性評估。根據貴集團的評估結果，該等其他應收款項的信貸風險於初始確認以來並無顯著增加，且按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量其虧損撥備，且預期信貸虧損並不重大。

至於計入代表客戶向公用事業供應商預付款項的其他應收款項及其他應收款項，貴集團於考慮其性質及歷史違約率後釐定預期信貸虧損率。於有關期間，貴集團就該等其他應收款項應用5%預期信貸虧損率。

## 22. 現金及現金等價物

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	<u>24,384</u>	<u>31,096</u>	<u>47,175</u>
減：已抵押存款	<u>25</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
現金及現金等價物	<u>24,359</u>	<u>31,096</u>	<u>47,175</u>

於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，貴集團所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。人民幣不得自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團可通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

於2018年12月31日，人民幣25,000元的銀行存款被質押為招標項目的抵押品。

根據中國相關規則及法規，貴集團於社區公用區域經營可盈利活動中收取按金。

存放於銀行的現金按每日銀行存款浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好且無近期拖欠記錄的銀行。於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

### 23. 貿易應付款項

於各有關期間末基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內 .....	4,589	8,819	14,437
超過一年.....	293	277	734
	<u>4,882</u>	<u>9,096</u>	<u>15,171</u>

貿易應付款項為不計息及一般以90日期結算。

於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

### 24. 其他應付款項及應計費用

	附註	12月31日		9月30日
		2018年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合同負債.....	(a)	36,197	57,692	55,664
增值稅待轉銷項稅 .....		2,172	3,461	3,340
應付工資及福利 .....		19,982	19,821	24,861
已收按金 (附註34) .....		19,604	18,736	13,152
就公用事業代表客戶收款 (附註34) .....		2,146	6,564	11,070
收購一家附屬公司應付代價 (附註34) .....		3,060	1,509	–
營業稅及附加費用 .....		3,091	2,928	2,811
應付附屬公司非控股股東款項 (附註34) .....		1,914	8,083	9,794
應付附屬公司非控股股東股息 (附註34) .....		–	–	3,722
[編纂] (附註34) .....		[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他 (附註34) .....		3,566	3,417	3,797
		<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

附註：

(a) 合同負債的詳情如下：

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收取客戶的短期墊款			
物業管理服務 .....	36,197	57,692	55,664
合同負債總額 .....	<u>36,197</u>	<u>57,692</u>	<u>55,664</u>



附錄一

會計師報告

	租賃負債	稅項虧損	以公平值 計量且 其變動計入 其他全面 收益的股權 投資的 公平值調整	金融資產 減值	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年12月31日及 2019年1月1日.....	1	-	581	469	1,051
收購附屬公司 (附註30) ...	-	1,395	-	-	1,395
計入其他全面收益的 遞延稅項.....	-	-	22	-	22
年內計入損益的遞延稅項 (附註10).....	1	(234)	-	319	86
於2019年12月31日及 2020年1月1日.....	2	1,161	603	788	2,554
收購一家附屬公司 (附註30).....	-	-	-	127	127
出售一家附屬公司 (附註31).....	-	-	-	(1)	(1)
計入其他全面收益的 遞延稅項.....	-	-	205	-	205
期內計入／(扣除自) 損益的 遞延稅項 (附註10).....	6	(466)	-	552	92
於2020年9月30日.....	8	695	808	1,466	2,977

遞延稅項負債

	無形資產攤銷	使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日.....	-	-	-
年內 (計入)／扣除自損益的 遞延稅項 (附註10).....	(54)	1	(53)
收購一家附屬公司 (附註30).....	1,300	-	1,300
於2018年12月31日及2019年1月1日.....	1,246	1	1,247
年內 (計入)／扣除自損益的 遞延稅項 (附註10).....	(226)	1	(225)
收購一家附屬公司 (附註30).....	1,898	-	1,898
於2019年12月31日及2020年1月1日.....	2,918	2	2,920

附錄一

會計師報告

	無形資產攤銷	使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期內(計入)／扣除自損益的			
遞延稅項(附註10).....	(242)	3	(239)
收購一家附屬公司(附註30).....	147	—	147
於2020年9月30日.....	<u>2,823</u>	<u>5</u>	<u>2,828</u>

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於匯總財務狀況表內抵銷。以下為就財務申報目的所作的遞延稅項結餘分析：

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於匯總財務狀況表內確認的			
遞延稅項資產淨值.....	<u>1,050</u>	<u>2,552</u>	<u>2,972</u>
於匯總財務狀況表內確認的			
遞延稅項負債淨值.....	<u>1,246</u>	<u>2,918</u>	<u>2,823</u>

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，在中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息將徵收10%的預扣稅。該規定於2008年1月1日生效並適用於2007年12月31日後產生的盈利。倘中國內地與外國投資者所處司法權區存在稅收條約，可採用較低預扣稅率。貴集團的適用稅率為10%。因此，貴集團須就在中國內地所成立附屬公司就自2008年1月1日起產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。

於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，概無就貴集團於中國內地成立的附屬公司須繳納預扣稅的未匯出盈利應付的預扣稅確認遞延稅項。此乃由於貴公司控制中國內地附屬公司的股息政策，而董事決定貴集團的資金將保留在中國內地用作擴張貴集團的營運之用，故在可預見的將來不大可能分配有關保留盈利。截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，與投資於中國內地附屬公司有關而並未就此確認遞延稅項負債的暫時差異總額分別約為人民幣4,938,000元、人民幣7,189,000元及人民幣14,013,000元。

並無就下列項目確認遞延稅項資產：

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可扣減暫時差額.....	31	44	49
稅項虧損.....	<u>30</u>	<u>28</u>	<u>24</u>

附錄一

會計師報告

於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，貴集團並無就在中國內地產生分別為人民幣62,000元、人民幣72,000元及人民幣83,000元的稅項虧損及可扣減暫時差額確認遞延稅項資產，此乃由於貴集團認為將不可能有應課稅溢利可供上述項目動用。

於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，貴集團在中國內地產生的稅項虧損分別為零、人民幣6,119,000元及人民幣4,993,000元，其可供抵銷該等錄得虧損的實體的未來應課稅溢利的期限將於一至五年到期。

27. 股本

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	港元	港元	港元
法定：			
每股面值0.01港元的38,000,000股普通股...	—	—	380,000

貴公司股本變動概述如下：

	已發行股份數目	股本 千港元
於2017年12月31日及2018年1月1日 發行新股份.....	—	—
於2018年12月31日及2019年1月1日 發行新股份.....	—	—
於2019年12月31日及2020年1月1日 發行新股份.....	10,000	—*
於2020年9月30日.....	10,000	—*

\* 少於1,000港元

於2020年8月28日，貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至註冊成立日期，貴公司法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。註冊成立後，一股股份配發及發行予屬獨立第三方的初始認購人，同日，該股份轉讓予Yuelai Holding Limited。於2020年8月28日，9,999股額外股份以下列方式配發及發行：

- (a) 向劉玉輝先生全資擁有的Yuelai Holding Limited配發及發行3,315股股份；
- (b) 向劉策先生全資擁有的Linghui Holding Limited配發及發行3,316股股份；
- (c) 向劉浩威先生全資擁有的Tianyue Holding Limited配發及發行3,317股股份；
- (d) 向侯三利女士全資擁有的Linghui Capital Limited配發及發行17股股份；
- (e) 向龍一勤女士全資擁有的Fusheng Capital Limited配發及發行17股股份；及
- (f) 向王濤女士全資擁有的Tianyue Capital Limited配發及發行17股股份。

於2021年1月21日，50,000股股份以下列方式配發及發行：

- (a) 向劉玉輝先生全資擁有的Yuelai Holding Limited配發及發行16,381股股份；
- (b) 向劉策先生全資擁有的Linghui Holding Limited配發及發行16,381股股份；
- (c) 向劉浩威先生全資擁有的Tianyue Holding Limited配發及發行16,386股股份；
- (d) 向侯三利女士全資擁有的Linghui Capital Limited配發及發行84股股份；
- (e) 向龍一勤女士全資擁有的Fusheng Capital Limited配發及發行84股股份；
- (f) 向王濤女士全資擁有的Tianyue Capital Limited配發及發行84股股份；及
- (g) 向魏悅先生全資擁有的Duyue Holding Limited配發及發行600股股份。

根據控股股東於[●]年[●]月[●]日通過的書面決議案，貴公司藉增設額外562,000,000股股份將法定股本由380,000港元（分為38,000,000股股份）增至6,000,000港元（分為600,000,000股股份）。

## 28. 儲備

貴集團於有關期間的儲備金額及其變動呈列於匯總權益變動表。

### (a) 合併儲備

貴集團的合併儲備指重組完成前貴集團現時旗下公司的當時控股公司的已發行股本及貴集團現時旗下的若干附屬公司權益持有人的注資。

### (b) 資本儲備

面值超過貴公司股本的部份確認為資本儲備。

### (c) 以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公平值儲備

以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公平值儲備，是指定為以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的未變現公平值收益或虧損。

### (d) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則，貴集團須按根據中國會計準則釐定的稅後利潤淨額的10%提取法定盈餘儲備，直至儲備餘額達到其註冊資本50%為止。受相關中國法規及貴集團組織章程細則所載若干限制的規限，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉換為增加股本，但轉換後儲備餘額不得少於貴集團註冊資本的25%。儲備不得用作其設立目的以外的用途，亦不得作為現金股息分派。

29. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

擁有重大非控股權益的 貴集團附屬公司詳情載列如下：

	12月31日		9月30日
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非控股權益持有股權比例			
吉林君逸.....	45%	45%	45%
眉山天富.....	49%	49%	49%
黔南匯生活物業服務有限公司 (「黔南匯生活」).....			
	49%	49%	-
資陽佳美.....	-	46%	46%
分配至非控股權益的年／期內溢利			
吉林君逸.....	1,609	1,088	1,215
眉山天富.....	442	1,164	611
黔南匯生活.....	86	680	-
資陽佳美.....	-	370	840
已付／應付非控股權益的股息.....			
吉林君逸.....	-	1,243	1,195
眉山天富.....	-	-	1,527
非控股權益累計結餘			
吉林君逸.....	3,124	2,969	1,990
眉山天富.....	6,109	7,273	6,356
黔南匯生活.....	331	1,011	-
資陽佳美.....	-	4,086	4,926

下表列示上述附屬公司自成為 貴集團附屬公司當日起至2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日的財務資料概要。

所披露的金額未計及任何公司間抵銷：

	吉林君逸 人民幣千元	眉山天富 人民幣千元	黔南匯生活 人民幣千元
<b>2018年</b>			
收益.....	13,033	4,912	4,095
開支總額.....	(9,457)	(4,010)	(3,919)
年／期內利潤.....	3,576	902	176
年內全面收入總額.....	3,576	902	176
流動資產.....			
	12,479	14,316	5,424
非流動資產.....			
	4	8,304	2
流動負債.....			
	(5,540)	(8,907)	(4,750)
非流動負債.....			
	-	(1,246)	-
經營活動所得現金流量淨額.....			
	2,270	4,182	3,242
投資活動所得現金流量淨額.....			
	-	1,500	-
現金及現金等價物增加淨額.....			
	2,270	5,682	3,242

附錄一

會計師報告

	資陽佳美	吉林君逸	眉山天富	黔南匯生活
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2019年</b>				
收益 .....	38,310	10,874	12,684	4,470
開支總額.....	(37,510)	(8,457)	(10,309)	(3,083)
年／期內利潤 .....	800	2,417	2,375	1,387
年內全面收入總額 .....	<u>800</u>	<u>2,417</u>	<u>2,375</u>	<u>1,387</u>
流動資產.....	18,425	13,571	15,097	5,846
非流動資產.....	13,501	4	7,438	1
流動負債.....	(21,301)	(6,977)	(6,576)	(3,783)
非流動負債.....	<u>(1,803)</u>	<u>-</u>	<u>(1,116)</u>	<u>-</u>
經營活動所得／				
(所用) 現金流量淨額.....	1,550	(390)	(1,892)	(345)
投資活動所用現金流量淨額.....	-	-	(338)	-
融資活動所用現金流量淨額.....	<u>-</u>	<u>(2,762)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
現金及現金等價物增加／				
(減少) 淨額 .....	<u>1,550</u>	<u>(3,152)</u>	<u>(2,230)</u>	<u>(345)</u>
<b>2020年9月30日</b>				
	資陽佳美	吉林君逸	眉山天富	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
收益 .....	63,782	8,120	9,976	
開支總額.....	(61,969)	(5,420)	(8,730)	
期內利潤.....	1,813	2,700	1,246	
期內全面收入總額 .....	<u>1,813</u>	<u>2,700</u>	<u>1,246</u>	
流動資產.....	35,657	14,238	16,639	
非流動資產.....	12,087	4	6,788	
流動負債.....	(35,447)	(9,821)	(9,438)	
非流動負債.....	<u>(1,660)</u>	<u>-</u>	<u>(1,018)</u>	
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額 .....	2,266	(1,261)	144	
投資活動所得所用現金流量淨額.....	<u>1,674</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額 .....	<u>3,940</u>	<u>(1,261)</u>	<u>144</u>	

30. 業務合併

2018年12月31日

於2018年7月28日，貴集團以現金代價人民幣10,200,000元向一名獨立第三方收購眉山天富51%權益。眉山天富從事提供物業管理及其他社區服務。該收購為貴集團擴大其中國內地物業管理業務市場份額戰略的一部份。收購的購買代價以現金支付，其中人民幣7,140,000元於2018年9月14日及2018年9月28日支付，而其餘人民幣3,060,000元於2019年9月25日及2019年10月8日支付。

	附註	收購時確認之 公平值 人民幣千元
其他無形資產	16	8,665
貿易應收款項		620
現金及現金等價物		24
預付款項及其他應收款項		4,200
其他應付款項及應計費用		(644)
遞延稅項負債	26	(1,300)
按公平值列賬之可識別淨資產總額		11,565
非控股權益		(5,667)
收購商譽	15	4,302
以現金支付		10,200

上述收購的現金及現金等價物淨流入淨額分析如下：

	人民幣千元
總現金代價	(10,200)
計入其他應付款項的待支付代價 (附註24)	3,060
收購現金及現金等價物總額	24
有關收購的現金及現金等價物流出淨額	(7,116)

自收購以來，截至2018年12月31日止年度，眉山天富為貴集團的收益貢獻人民幣4,912,000元及為匯總利潤貢獻利潤人民幣902,000元。

倘於年初進行合併，則截至2018年12月31日止年度，貴集團的匯總收益及貴集團的匯總利潤將分別為人民幣171,495,000元及人民幣13,515,000元。

附錄一

會計師報告

2019年12月31日

於2019年7月12日，貴集團以現金代價人民幣18,861,000元向一名獨立第三方收購資陽佳美53.69%權益。資陽佳美從事提供物業管理及其他社區服務。該收購為貴集團擴大其中國內地物業管理業務市場份額戰略的一部份。收購的購買代價以現金支付，其中人民幣3,772,000元於2019年7月17日支付，人民幣13,580,000元於2019年12月27日支付，而其餘人民幣1,509,000元於2020年9月15日支付。

		收購時確認之 公平值
	附註	人民幣千元
物業、廠房及設備 .....	13	320
其他無形資產 .....	16	12,651
遞延稅項資產 .....	26	1,395
預付款項及其他應收款項 .....		3,536
現金及現金等價物 .....		4,697
貿易應付款項 .....		(460)
其他應付款項及應計費用 .....		(12,217)
遞延稅項負債 .....	26	(1,898)
		<hr/>
按公平值列賬之可識別淨資產總額 .....		8,024
非控股權益 .....		(3,716)
		<hr/>
收購商譽 .....	15	14,553
		<hr/>
以現金支付 .....		18,861
		<hr/> <hr/>

上述收購的現金及現金等價物淨流入淨額分析如下：

	人民幣千元
總現金代價 .....	(18,861)
計入其他應付款項的待支付代價 (附註24) .....	1,509
收購現金及現金等價物總額 .....	4,697
	<hr/>
有關收購的現金及現金等價物流出淨額 .....	(12,655)
	<hr/> <hr/>

自收購以來，截至2019年12月31日止年度，資陽佳美為貴集團的收益貢獻人民幣38,310,000元及為匯總利潤貢獻利潤人民幣800,000元。

倘於年初進行合併，則截至2019年12月31日止年度，貴集團的匯總收益及貴集團的匯總利潤將分別為人民幣305,029,000元及人民幣27,547,000元。

附錄一

會計師報告

2020年9月30日

於2020年8月7日，貴集團以現金代價人民幣9,000,000元向一名獨立第三方收購成都新地100%權益。成都新地從事提供物業管理及其他社區服務。該收購為貴集團擴大其中國內地物業管理業務市場份額戰略的一部份。收購的購買代價以現金支付，其中人民幣550,000元於2019年6月13日支付，人民幣1,117,000元於2019年11月21日支付，而其餘人民幣7,333,000元於2020年7月5日及2020年7月17日支付。

		收購時確認之 公平值
	附註	人民幣千元
物業、廠房及設備	13	5
其他無形資產	16	979
遞延稅項資產	26	127
貿易應收款項		2,003
預付款項及其他應收款項		166
現金及現金等價物		2,923
其他應付款項及應計費用		(652)
應付稅項		(321)
遞延稅項負債	26	(147)
按公平值列賬之可識別淨資產總額		5,083
非控股權益		—
收購商譽	15	3,917
以現金支付		<u>9,000</u>

上述收購的現金及現金等價物淨流入淨額分析如下：

	人民幣千元
總現金代價	(9,000)
收購一家附屬公司的預付款項	1,667
收購現金及現金等價物總額	<u>2,923</u>
有關收購的現金及現金等價物流出淨額	<u>(4,410)</u>

自收購以來，截至2020年9月30日止九個月，成都新地為貴集團的收益貢獻人民幣509,000元及為匯總利潤進賬虧損人民幣62,000元。

倘於期初進行合併，則截至2020年9月30日止九個月，貴集團的匯總收益及貴集團的匯總利潤將分別為人民幣304,437,000元及虧損人民幣53,385,000元。

31. 出售附屬公司

2020年9月30日

於2020年1月6日，貴集團以現金代價人民幣561,000元向一名非控股股東出售其於黔南匯生活的全部股權。所出售淨資產以及出售虧損與出售之現金流出的對賬如下：

	附註	2020年1月6日 人民幣千元
所出售淨資產：		
遞延稅項資產 .....	26	1
預付款項及其他應收款項 .....		189
現金及銀行結餘 .....		2,897
貿易應收款項 .....		2,760
其他應付款項及應計費用 .....		(3,623)
應付稅項 .....		(160)
非控股權益 .....		(1,011)
		<u>1,053</u>
出售一家附屬公司虧損 .....		<u>(492)</u>
		<u>561</u>
以下列方式支付：		
現金 .....		<u>561</u>

有關出售一家附屬公司的現金及現金等價物淨流出淨額分析如下：

	人民幣千元
現金代價 .....	561
所出售現金及銀行結餘 .....	<u>(2,897)</u>
有關出售一家附屬公司的現金及現金等價物流出淨額 .....	<u>(2,336)</u>

2020年9月30日

於2020年9月28日，貴集團以現金代價人民幣1元向其當時股東出售其於四川融悅嘉匯房地產經紀有限公司（「四川融悅嘉匯」）的全部股權。所出售淨資產以及出售虧損與出售之現金流出的對賬如下：

	2020年9月25日
	人民幣千元
所出售淨資產：	
預付款項及其他應收款項.....	708
應收一家關聯公司款項.....	49
現金及銀行結餘.....	91
貿易應收款項.....	165
貿易應付款項.....	(178)
其他應付款項及應計費用.....	(677)
應付一家關聯公司款項.....	(13)
	145
出售一家附屬公司虧損.....	(145)
	-
以下列方式支付：	
現金.....	-
	-
有關出售一家附屬公司的現金及現金等價物淨流出淨額分析如下：	
	人民幣千元
現金代價.....	-
所出售現金及銀行結餘.....	(91)
	(91)
有關出售一家附屬公司的現金及現金等價物流出淨額.....	(91)
	(91)

### 32. 匯總現金流量表附註

#### (a) 主要非現金交易

截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月期間，貴集團就辦公室空間的租賃安排擁有使用權資產及租賃負債非現金添置分別為人民幣607,000元、人民幣2,302,000元及零。

附錄一

會計師報告

(b) 融資活動產生之負債變動

	計息	租賃負債	應付關聯	總計
	其他借款		公司款項	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年1月1日	-	-	-	-
融資活動所得現金流量	12,600	(422)	-	12,178
非融資活動所得現金流量	-	-	40	40
新租賃	-	607	-	607
利息開支	-	8	-	8
分類為經營現金流量的已付利息	-	(8)	-	(8)
於2018年12月31日	<u>12,600</u>	<u>185</u>	<u>40</u>	<u>12,825</u>
融資活動所得現金流量	(12,600)	(286)	-	(12,886)
非融資活動所得現金流量	-	-	321	321
新租賃	-	2,302	-	2,302
利息開支	-	5	-	5
分類為經營現金流量的已付利息	-	(5)	-	(5)
於2019年12月31日	<u>-</u>	<u>2,201</u>	<u>361</u>	<u>2,562</u>
融資活動所得現金流量	-	(723)	-	(723)
非融資活動所得現金流量	-	-	209	209
新租賃	-	-	-	-
利息開支	-	39	-	39
分類為經營現金流量的已付利息	-	(39)	-	(39)
非現金變動－應付股息	-	-	49,188	49,188
於2020年9月30日	<u>-</u>	<u>1,478</u>	<u>49,758</u>	<u>51,236</u>

(c) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於經營活動內	577	1,173	827	737
於融資活動內	422	286	99	723
	<u>999</u>	<u>1,459</u>	<u>926</u>	<u>1,460</u>

33. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與 貴集團的關係

關聯方名稱	與 貴集團的關係
融量集團有限公司 (「融量集團有限公司」)	當時母公司
領地集團有限公司 (「領地集團有限公司」)	控股股東控制的公司
樂山領地房地產開發有限公司 (「樂山領地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
西昌領地房地產開發有限公司 (「西昌領地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
成都領地泛太房地產開發有限公司 (「成都領地泛太房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
雅安領地房地產開發有限公司 (「雅安領地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
廣東領地房地產開發有限公司 (「廣東領地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
佛山市南海領地房地產開發有限公司 (「佛山市南海領地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
惠州領地房地產開發有限公司 (「惠州領地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
汕尾市領地房地產開發有限公司 (「汕尾市領地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
吉林省領地房地產開發有限公司 (「吉林省領地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
新疆領地房地產開發有限公司 (「新疆領地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
成都港基房地產開發有限公司 (「成都港基房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
沐川海納房地產開發有限公司 (「沐川海納房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
樂山領悅房地產開發有限公司 (「樂山領悅房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
樂山華匯達房地產開發有限公司 (「樂山華匯達房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
樂山華瑞房地產開發有限公司 (「樂山華瑞房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
四川融悅嘉匯房地產經紀有限公司 (「四川融悅嘉匯房地產經紀有限公司」)	控股股東控制的公司
四川凱旋房地產開發有限公司 (「四川凱旋房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
四川陸地房地產開發有限公司 (「四川陸地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
四川源地房地產開發有限公司 (「四川源地房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
眉山唯創房地產開發有限公司 (「眉山唯創房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
仁壽領創房地產開發有限公司 (「仁壽領創房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司
眉山川瑞達房地產開發有限公司 (「眉山川瑞達房地產開發有限公司」)	控股股東控制的公司

關聯方名稱	與 貴集團的關係
西昌唯創房地產開發有限公司 (「西昌唯創房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
西昌領創房地產開發有限公司 (「西昌領創房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
西昌領悅房地產開發有限公司 (「西昌領悅房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
攀枝花領悅房地產開發有限公司 (「攀枝花領悅房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
西昌恒量房地產開發有限公司 (「西昌恒量房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
成都悅航房地產開發有限公司 (「成都悅航房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
重慶泛太房地產開發有限公司 (「重慶泛太房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
南充領創房地產開發有限公司 (「南充領創房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
綿陽嘉瑞誠房地產開發有限公司 (「綿陽嘉瑞誠房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
雅安領悅房地產開發有限公司 (「雅安領悅房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
雅安源地房地產開發有限公司 (「雅安源地房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
雅安領地房地產開發有限公司 (「雅安領地房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
雅安泛亞房地產開發有限公司 (「雅安泛亞房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
雅安唯創房地產開發有限公司 (「雅安唯創房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
雅安新領域房地產開發有限公司 (「雅安新領域房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
雅安金宏房地產開發有限公司 (「雅安金宏房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
南充領悅房地產開發有限公司 (「南充領悅房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
廣東領悅房地產開發有限公司 (「廣東領悅房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
佛山市禪城區領悅房地產開發有限公司 (「佛山市禪城區領悅房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
駐馬店盛世偉光房地產開發有限公司 (「駐馬店盛世偉光房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
駐馬店盛世匯通房地產開發有限公司 (「駐馬店盛世匯通房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
駐馬店偉升房地產開發有限公司 (「駐馬店偉升房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
駐馬店偉順房地產開發有限公司 (「駐馬店偉順房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
駐馬店偉匯房地產開發有限公司 (「駐馬店偉匯房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
承德市君越房地產開發有限公司 (「承德市君越房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
承德市雙灤區海建房地產開發有限公司 (「承德市雙灤區海建房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司

關聯方名稱	與 貴集團的關係
荊州領創房地產開發有限公司 (「荊州領創房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
貴州川達房地產開發有限公司 (「貴州川達房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
庫爾勒領創房地產開發有限公司 (「庫爾勒領創房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
新疆兆龍誠祥房地產開發有限公司 (「新疆兆龍誠祥房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
新疆民佰房地產開發有限公司 (「新疆民佰房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
綿陽鴻遠領悅房地產開發有限公司 (「綿陽鴻遠領悅房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
成都寶瑞商業管理有限公司 (「成都寶瑞商業管理有限公司」) .....	控股股東控制的公司
西昌寶瑞商業管理有限公司 (「西昌寶瑞商業管理有限公司」) .....	控股股東控制的公司
長春寶瑞企業管理有限公司 (「長春寶瑞企業管理有限公司」) .....	控股股東控制的公司
西藏陸地實業有限公司 (「西藏陸地實業有限公司」) .....	控股股東控制的公司
眉山華瑞宏大置業有限公司 (「眉山華瑞宏大置業有限公司」) .....	控股股東控制的公司
西昌嘉悅蜀韻酒店管理有限公司 (「西昌嘉悅蜀韻酒店管理有限公司」) .....	控股股東控制的公司
西昌市海誠旅游開發有限公司 (「西昌市海誠旅游開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司
郫縣升達置業有限責任公司 (「郫縣升達置業有限責任公司」) .....	控股股東控制的公司
成都漢景實業有限公司 (「成都漢景實業有限公司」) .....	控股股東控制的公司
成都新隆置業有限公司 (「成都新隆置業有限公司」) .....	控股股東控制的公司
新津菁陽投資有限公司 (「新津菁陽投資有限公司」) .....	控股股東控制的公司
綿陽市三和實業有限公司 (「綿陽市三和實業有限公司」) .....	控股股東控制的公司
綿陽市宇航數碼科技有限公司 (「綿陽市宇航數碼科技有限公司」) .....	控股股東控制的公司
綿陽金泰實業有限公司 (「綿陽金泰實業有限公司」) .....	控股股東控制的公司
深圳市榮啓投資發展有限公司 (「深圳市榮啓投資發展有限公司」) .....	控股股東控制的公司
凱裏凱龍置業有限公司 (「凱裏凱龍置業有限公司」) .....	控股股東控制的公司
四川領慈健康產業有限公司 (「四川領慈健康產業有限公司」) .....	控股股東控制的公司
成都青羊至誠和愛門診部有限公司 (「成都青羊至誠和愛門診部有限公司」) .....	控股股東控制的公司
成都佳雪置業有限公司 (「成都佳雪置業有限公司」) .....	控股股東控制的公司
四川宏晟悅華房地產開發有限公司 (「四川宏晟悅華房地產開發有限公司」) .....	控股股東控制的公司

關聯方名稱	與 貴集團的關係
四川長壽坊房地產開發有限責任公司 (「四川長壽坊房地產開發有限責任公司」).....	控股股東控制的公司
眉山領地房地產開發有限公司 (「眉山領地房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
成都領跑房地產開發有限公司 (「成都領跑房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
承德川達房地產開發有限公司 (「承德川達房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
鄭州領域房地產開發有限公司 (「鄭州領域房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
鄭州泛達房地產開發有限公司 (「鄭州泛達房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
荊州領悅房地產開發有限公司 (「荊州領悅房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
成都信勉置業有限公司 (「成都信勉置業有限公司」).....	控股股東控制的公司
烏魯木齊領地瑞華房地產開發有限公司 (「烏魯木齊領地瑞華房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
烏魯木齊領地恒達房地產開發有限公司 (「烏魯木齊領地恒達房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
仁壽領悅房地產開發有限公司 (「仁壽領悅房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
仁壽源地房地產開發有限公司 (「仁壽源地房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
瀘州泛亞房地產開發有限公司 (「瀘州泛亞房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
西昌泛太房地產開發有限公司 (「西昌泛太房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
宜賓川瑞達房地產開發有限公司 (「宜賓川瑞達房地產開發有限公司」).....	控股股東控制的公司
四川省瑞與祥房地產開發有限公司 (「四川省瑞與祥房地產開發有限公司」).....	領地控股集團的合營企業
雅安城投領地房地產開發有限公司 (「雅安城投領地房地產開發有限公司」).....	領地控股集團的合營企業
樂山川達房地產開發有限公司 (「樂山川達房地產開發有限公司」).....	領地控股集團的合營企業
樂山領創房地產開發有限公司 (「樂山領創房地產開發有限公司」).....	領地控股集團的合營企業
雅安聖域房地產開發有限公司 (「雅安聖域房地產開發有限公司」).....	領地控股集團的合營企業
樂山市碧盛房地產開發有限公司 (「樂山市碧盛房地產開發有限公司」).....	領地控股集團的合營企業
成都潤德英赫置業有限公司 (「成都潤德英赫置業有限公司」).....	領地控股集團的合營企業
江油碧智房地產開發有限公司 (「江油碧智房地產開發有限公司」).....	領地控股集團的合營企業
瀛凱眾成文化投資有限公司 (「瀛凱眾成文化投資有限公司」).....	領地控股集團的合營企業
西昌市盛碧房地產開發有限公司 (「西昌市盛碧房地產開發有限公司」).....	領地控股集團的合營企業
成都領源英赫置業有限公司 (「成都領源英赫置業有限公司」).....	領地控股集團的合營企業
鎮雄領匯物業管理有限公司 (「鎮雄領匯物業管理有限公司」).....	合營企業

附錄一

會計師報告

(b) 除過往財務資料其他部份詳述之交易外，貴集團於有關期間與關聯方進行的交易如下：

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
向關聯公司墊款				
控股股東控制的公司 . . . . .	55,836	96,137	69,614	1,883
當時母公司 . . . . .	–	96,727	48,813	59,299
關聯公司償還墊款				
控股股東控制的公司 . . . . .	47,435	137,687	90,951	1,883
當時母公司 . . . . .	–	83,074	38,628	53,780
向關聯公司提供物業管理服務及 增值服務(i)				
控股股東控制的公司 . . . . .	55,380	70,626	39,200	76,979
領地控股集團的合營企業 . . . . .	2,942	16,863	4,475	8,935
	<u>58,322</u>	<u>87,489</u>	<u>43,675</u>	<u>85,914</u>
支付關聯公司的租金(i)				
控股股東控制的公司 . . . . .	<u>186</u>	<u>373</u>	<u>279</u>	<u>550</u>
管理諮詢服務收入(i)				
一家合營企業 . . . . .	<u>–</u>	<u>170</u>	<u>85</u>	<u>85</u>
向一家公司購買停車場(i)				
控股股東控制的公司 . . . . .	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>2,155</u>

(i) 該等交易根據所涉各方共同協定的條款及條件進行。

附錄一

會計師報告

(c) 與關聯方的未償還結餘

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯公司款項：			
貿易相關			
控股股東控制的公司	46,551	83,179	97,517
領地控股集團的合營企業	118	11,583	5,868
	<u>46,669</u>	<u>94,762</u>	<u>103,385</u>
應收關聯公司款項：			
非貿易相關			
控股股東控制的公司	41,550	—	—
當時母公司	—	13,652	—
	<u>41,550</u>	<u>13,652</u>	<u>—</u>
應付關聯公司款項：			
貿易相關			
控股股東控制的公司	40	361	570
	<u>40</u>	<u>361</u>	<u>570</u>
應付關聯公司款項：			
非貿易相關			
當時母公司	—	—	49,188
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>49,188</u>

(d) 與關聯方的其他交易

於2018年12月31日，貴集團向獨立第三方信託機構的借款人民幣12,600,000元以貴集團於四川滙豐物業服務有限公司的100%股權作抵押。該借款亦由貴集團關聯方領地房地產集團有限公司及融量集團有限公司提供擔保。

上述其他借款已悉數償還，相關抵押及擔保隨後已獲解除。

(e) 貴集團主要管理層人員薪酬

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
短期僱員福利	535	607	456	576
養老金計劃供款及社會福利	118	125	94	102
已付主要管理層人員的薪酬總額	<u>653</u>	<u>732</u>	<u>550</u>	<u>678</u>

有關董事酬金的進一步詳情載於過往財務資料附註8。

34. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具的賬面值如下：

2020年9月30日

金融資產

	按攤銷成本列 賬的金融資產	以公平值計量且 其變動計入 其他全面收益的 金融資產
	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的金融資產 (附註21) ...	15,981	-
以公平值計量且其變動計入其他全面收益的		
股權投資 (附註35) .....	-	5,406
貿易應收款項 (附註20) .....	67,616	-
應收關聯公司款項 (附註33) .....	103,385	-
現金及現金等價物 (附註22) .....	47,175	-
	<u>234,157</u>	<u>5,406</u>

金融負債

	按攤銷成本列 賬的金融負債
	人民幣千元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註24) .....	47,361
計息其他借款 (附註25) .....	-
應付關聯方款項 (附註33) .....	49,758
租賃負債 (附註14) .....	1,478
貿易應付款項 (附註23) .....	15,171
	<u>113,768</u>

2019年12月31日

各類金融工具的賬面值如下（續）：

**金融資產**

	按攤銷成本列 賬的金融資產	以公平值計量且 其變動計入 其他全面收益的 金融資產
	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的金融資產 (附註21) ...	16,682	-
以公平值計量且其變動計入其他全面收益的		
股權投資 (附註35) .....	-	6,773
貿易應收款項 (附註20) .....	41,939	-
應收關聯公司款項 (附註33) .....	108,414	-
現金及現金等價物 (附註22) .....	31,096	-
	<u>198,131</u>	<u>6,773</u>

**金融負債**

	按攤銷成本列 賬的金融負債
	人民幣千元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註24) .....	38,309
計息其他借款 (附註25) .....	-
應付關聯方款項 (附註33) .....	361
租賃負債 (附註14) .....	2,201
貿易應付款項 (附註23) .....	9,096
	<u>49,967</u>

附錄一

會計師報告

2018年12月31日

金融資產

	以公平值計量且 其變動計入 其他全面收益的 金融資產	
	按攤銷成本列 賬的金融資產	金融資產
	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項及其他應收款項的金融資產 (附註21) ...	3,859	-
以公平值計量且其變動計入其他全面收益的		
股權投資 (附註35) .....	-	6,921
貿易應收款項 (附註20) .....	20,999	-
應收關聯公司款項 (附註33) .....	88,219	-
已抵押存款 (附註22) .....	25	-
現金及現金等價物 (附註22) .....	24,359	-
	<u>137,461</u>	<u>6,921</u>

金融負債

	按攤銷成本列 賬的金融負債
	人民幣千元
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (附註24) .....	30,290
計息其他借款 (附註25) .....	12,600
應付關聯方款項 (附註33) .....	40
租賃負債 (附註14) .....	185
貿易應付款項 (附註23) .....	4,882
	<u>47,997</u>

35. 金融工具的公平值及公平值層級

除賬面值與公平值合理相若的金融工具外，貴集團金融工具的賬面值及公平值如下：

	賬面值			公平值		
	12月31日		9月30日	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產						
指定以公平值計量且其變動計入						
其他全面收益的股權投資...	<u>6,921</u>	<u>6,773</u>	<u>5,406</u>	<u>6,921</u>	<u>6,773</u>	<u>5,406</u>

管理層已評估現金及現金等價物、已抵押存款、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債及應收／付關聯方款項的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期期限較短。

貴集團的財務部門由財務經理帶領，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總監匯報。於各報告日期，財務部門分析金融工具價值的變動並決定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審核及批准。

金融資產及負債的公平值乃計入自願交易雙方（而非強迫或清盤出售）於當前交易中可互換工具之金額內。於估計公平值時，會使用下列方式及假設：

非上市股權投資的公平值已通過採用市場法進行估計。該估值法使用相同行業若干可資比較公司之市價相對賬面值之比率（「市賬率」），以得出非上市股本權益之指標價值。估值已計及該投資缺乏市場流動性之折讓。董事相信此估值技術產生的估計公平值（於匯總財務狀況表入賬）及相關公平值變動（於其他全面收益入賬）為合理，亦為於各有關期間末的最恰當價值。每年就年度財務報告與董事會對估值程序及結果討論兩次。

下文概述金融工具於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日之估值所用之重大不可觀察輸入數據連同量化敏感度分析：

估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍	公平值對輸入 數據之敏感度
非上市股權投資 . . . . 市場法	缺乏市場流動性之折讓（「缺乏市場流動性之折讓」）	2018年： 25%-30%	缺乏市場流動性之折讓上升／下降5%將導致公平值減少／增加人民幣477,000元
		2019年： 25%-30%	缺乏市場流動性之折讓上升／下降5%將導致公平值減少／增加人民幣467,000元
		2020年9月30日： 25%-30%	缺乏市場流動性之折讓上升／下降5%將導致公平值減少／增加人民幣373,000元

缺乏市場流動性之折讓指 貴集團釐定市場參與者於有關投資定價時考慮之溢價及折讓金額。

附錄一

會計師報告

公平值層級

下表說明 貴集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

**2020年9月30日**

	公平值計量採用以下基準			總計
	於活躍 市場報價 (第一層級)	重大可觀察 輸入數據 (第二層級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
指定以公平值計量且其變動 計入其他全面收益的股權投資.....	-	-	5,406	5,406

**2019年12月31日**

	公平值計量採用以下基準			總計
	於活躍 市場報價 (第一層級)	重大可觀察 輸入數據 (第二層級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
指定以公平值計量且其變動 計入其他全面收益的股權投資.....	-	-	6,773	6,773

**2018年12月31日**

	公平值計量採用以下基準			總計
	於活躍 市場報價 (第一層級)	重大可觀察 輸入數據 (第二層級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
指定以公平值計量且其變動 計入其他全面收益的股權投資.....	-	-	6,921	6,921

於有關期間，第三層級的公平值計量變動如下：

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公平值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資：			
於1月1日.....	9,604	6,921	6,773
於其他全面收益內確認的虧損總額.....	(2,683)	(148)	(1,367)
於12月31日／9月30日.....	<u>6,921</u>	<u>6,773</u>	<u>5,406</u>

### 36. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括計入貿易應收款項的金融資產、應收關聯公司款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、現金及現金等價物、貿易應付款項、應付關聯公司款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債，在經營中直接產生。貴集團擁有其他金融資產及負債，如計息其他借款。該等金融工具的主要目的在於為貴集團的運營籌資。

貴集團金融工具的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。一般而言，貴集團對其風險管理採取保守策略。為將貴集團所面臨的該等風險保持最低，貴集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。貴集團未持有或發行可供交易的衍生金融工具。董事會檢討並協定各項風險管理政策，概述如下：

#### (a) 利率風險

貴集團主要面臨與附註25所載的貴集團其他借款有關的市場利率變動風險。貴集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險。貴集團以固定利率管理其利息成本。

#### (b) 信貸風險

貴集團就貿易應收款項、計入預付款項及其他應收款項的金融資產、應收關聯公司款項、已抵押存款以及現金及現金等價物而承受信貸風險。

貴集團預期，由於已抵押存款存放於國有銀行以及其他中型或大型上市銀行，因此不會有與已抵押存款以及現金及現金等價物有關的重大信貸風險。管理層預計此等交易對手不履約將不會造成任何重大損失。

貴集團應用國際財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備，該方法允許對貿易應收款項採用全期預期信貸虧損撥備。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期日數分組。預期信貸虧損還包括前瞻性資料。於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，貴集團評估應收關聯公司貿易相關款項的預期信用虧損率較低，因為關聯公司具有雄厚實力履行近期合同現金流量責任。因此，於有關期間就應收關聯公司貿易相關款項確認的減值撥備為零。

貿易應收第三方款項方面，貴集團擁有大量客戶，由於貴集團貿易應收款項的客戶群分散，故並無集中的信貸風險。此外，應收款項結餘受到持續監控。

貴集團預期，由於計入預付款項及其他應收款項的金融資產的歷史違約風險較低，因此不會有與其有關的重大信貸風險。

附錄一

會計師報告

貴集團預計應收關聯公司非貿易相關款項的信貸風險較低，因為彼等具有雄厚能力於近期履行合同現金流量責任。貴集團已評估，根據十二個月預期信貸虧損法，應收關聯公司非貿易相關款項的預期信貸虧損率並不重大，並認為其具有低風險，因此虧損撥備並不重大。

最大風險及年末階段

下表根據貴集團信貸政策載列信貸質量及最大信貸風險承擔，主要基於截至2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日的逾期信息（除非無需付出不必要的成本或努力即可取得其他資料）及年末階段分類。

於2020年9月30日

	12個月的 預期信貸 虧損	全期預期信貸虧損			總計
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	67,616	67,616
計入預付款項及 其他應付款項的金融資產					
－ 正常**	15,981	-	-	-	15,981
應收關聯公司款項：					
貿易相關	-	-	-	97,517	97,517
非貿易相關					
－ 正常**	5,868	-	-	-	5,868
現金及現金等價物					
－ 未逾期	47,175	-	-	-	47,175
	<u>69,024</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>165,133</u>	<u>234,157</u>

於2019年12月31日

	12個月的 預期信貸 虧損	全期預期信貸虧損			總計
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	41,939	41,939
計入預付款項及 其他應付款項的金融資產					
－ 正常**	16,682	-	-	-	16,682
應收關聯公司款項：					
貿易相關	-	-	-	94,762	94,762
非貿易相關					
－ 正常**	13,652	-	-	-	13,652
現金及現金等價物					
－ 未逾期	31,096	-	-	-	31,096
	<u>61,430</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>136,701</u>	<u>198,131</u>

附錄一

會計師報告

於2018年12月31日

	12個月的 預期信貸 虧損		全期預期信貸虧損		
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化法	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	-	-	-	20,999	20,999
計入預付款項及 其他應付款項的金融資產					
— 正常**	3,859	-	-	-	3,859
應收關聯公司款項：					
貿易相關	-	-	-	46,669	46,669
非貿易相關					
— 正常**	41,550	-	-	-	41,550
已抵押存款					
— 未逾期	25	-	-	-	25
現金及現金等價物					
— 未逾期	24,359	-	-	-	24,359
	<u>69,793</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>67,668</u>	<u>137,461</u>

\* 就 貴集團應用簡化減值方法的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於過往財務資料附註23披露。

\*\* 當計入預付款項及其他應付款項的金融資產及應收關聯公司款項並無逾期，且概無資料顯示金融資產自初步確認起信貸風險顯著增加，其信貸質量被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質量被視為「可疑」。

(c) 流動資金風險

貴集團的目標是通過使用計息其他借款於資金的連續性和靈活性之間保持平衡。現金流量會受到持續密切監控。

各有關期間未按合同未貼現付款計算的 貴集團金融負債之到期狀況如下：

2020年9月30日

	少於三個月 或按要求	多於三個月 但一年內	一年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 (附註23)	15,171	-	-	15,171
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債 (附註24)	47,361	-	-	47,361
租賃負債 (附註14)	-	762	762	1,524
應付關聯方款項 (附註33)	49,758	-	-	49,758
	<u>112,290</u>	<u>762</u>	<u>762</u>	<u>113,814</u>

附錄一

會計師報告

2019年12月31日

	少於三個月 或按要求	多於三個月 但一年內	一年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 (附註23) .....	9,096	-	-	9,096
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債 (附註24) .....	38,309	-	-	38,309
計息其他借款 .....	-	-	-	-
租賃負債 (附註14) .....	190	572	1,524	2,286
應付關聯方款項 (附註33) .....	361	-	-	361
	<u>47,956</u>	<u>572</u>	<u>1,524</u>	<u>50,052</u>

2018年12月31日

	少於三個月 或按要求	多於三個月 但一年內	一年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項 (附註23) .....	4,882	-	-	4,882
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債 (附註24) .....	30,290	-	-	30,290
計息其他借款 .....	-	12,600	-	12,600
租賃負債 (附註14) .....	-	291	-	291
應付關聯方款項 (附註33) .....	40	-	-	40
	<u>35,212</u>	<u>12,891</u>	<u>-</u>	<u>48,103</u>

(d) 資本管理

貴集團資本管理的主要目的是為保障貴集團持續經營並維持穩健的資本比率的能力，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團會根據經濟狀況的變化管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構，貴公司或會對派予股東的股息、股東資本回報或發行新股作出調整。

貴集團採用資產負債比率（即計息借款之和除以權益總額）監控資本。於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日的資產負債比率如下：

	12月31日		9月30日
	2018年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息其他借款 (附註25) .....	12,600	-	-
權益總額 .....	47,702	115,682	95,227
資產負債比率 .....	<u>26.40%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

37. 期後財務報表

貴公司、貴集團或貴集團現時旗下任何公司概無編製有關2020年9月30日之後任何期間的經審核財務報表。